

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 170/2020/DS - PT

Ngày: 05-6-2020

V/v tranh chấp  
quyền sử dụng 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 Dương Ngọc Thành

Ông Nguyễn Văn Cảnh

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 05 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:***

**1.** Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1963;

**2.** Ông Trần Thành L, sinh năm 1965;

**3.** Ông Trần Chí P, sinh năm 1989;

**4.** Ông Trần Chí B, sinh năm 1990;

*Người đại diện hợp pháp của ông Trần Thành L, ông Trần Chí P và ông Trần Chí B:* Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Số 8B, đường P, Phường 3, Quận 8, Thành phố H.(Giấy ủy quyền ngày 12-12-2017; ngày 17-12-2018; ngày 13-12-2018).

***- Bị đơn:***

1. Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1945;

2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: Ấp 4; xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Ngọc T – Nguyên đơn.

(*Bà T, ông Đ và bà N có mặt tại phiên tòa.*)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 08-4-2009 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Thành L, ông Trần Chí P và ông Trần Chí B do bà Nguyễn Thị Ngọc T đại diện trình bày:*

Về nguồn gốc đất: Đối với 02 thửa đất số 03 và 04 (Gọi tắt là thửa đất số 03 và 04) cùng tờ bản đồ số 3A, xã P, huyện C là của cụ Cao Văn Đ1 tặng cho cụ Huỳnh Thị M vào năm 1972, dùng để làm nhà ở diện tích khoảng 470m<sup>2</sup>. Thời điểm đó, cụ Trương Văn C (là cha ruột của ông Đ) với cụ M đang chung sống với nhau (cụ M là mẹ kế của ông Đ và là bà nội của bà T). Năm 1977, do có mâu thuẫn với nhau, nên giữa ông Đ và cụ M phân chia thửa đất ra làm hai phần, mỗi bên trực tiếp quản lý, sử dụng một phần.

Năm 1996, ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 04, diện tích 168m<sup>2</sup>, loại đất ONT, theo Mạnh trích đo địa chính số 05PV-2018 ngày 14-8-2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Nhà đất H, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 21-8-2018 (Gọi tắt Mạnh trích đo ngày 21-8-2018), thửa đất số 04 có diện tích 206,5m<sup>2</sup> (khu C)

Ngày 04-8-2000, hộ gia đình do bà T đứng tên đại diện được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 333022 đối với thửa đất số 03, diện tích 211m<sup>2</sup>, loại đất ONT, theo Mạnh trích đo ngày 21-8-2018, thì thửa đất số 03, có tổng diện tích 263,7m<sup>2</sup> (khu A và B).

Năm 1997, bà T xây dựng nhà ở và nhà vệ sinh như hiện trạng hiện nay (được ký hiệu nhà 01 và 02 trong Mạnh trích đo ngày 21-8-2018), còn phần ô văng nhà thì bà T xây sau đó vài tháng. Khi xây nhà 01, bà T có chừa lại đất mỗi bên tính từ vách nhà ra là 0,4m dùng để mở cửa sổ nhà và gắn dầm che cửa sổ. Năm 1998, ông Đ tháo dỡ nhà cũ, xây lại nhà mới (được ký hiệu nhà 04 trong Mạnh trích đo ngày 21-8-2018) đã lấn chiếm luôn phần đất mà bà T đã chừa lại dùng để mở cửa sổ và về sau này lấn chiếm luôn đoạn còn lại của phía trước nhà và phía sau nhà. Theo Mạnh trích đo ngày 21-8-2018, do bà T chỉ ranh tranh chấp có diện tích là 29,3m<sup>2</sup> (khu B), thuộc một phần của thửa đất số 03 do bà T đứng tên đại diện cho hộ gia đình.

Năm 2008, vợ chồng bà T, ông L khởi kiện tranh chấp ranh giới với vợ chồng ông Đ, bà N và vụ án đã qua nhiều cấp xét xử nhưng đến nay chưa được giải quyết xong. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T cùng các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Đ, bà N tháo dỡ nhà và di chuyển tài sản có trên đất

tranh chấp để trả lại diện tích lấn chiếm là 29,3m<sup>2</sup> cho bà T; trong trường hợp không trả đất được, thì yêu cầu trả bằng tiền theo giá Chứng thư Thẩm định giá.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Bị đơn ông Trương Văn Đ và bà Phạm Thị N trình bày:*

Về nguồn gốc đất: Đất của cụ Huỳnh Thị M. Năm 1977, giữa cụ M với cụ C mâu thuẫn với nhau, nên tháo dỡ nhà ra chia và chia đôi thửa đất cho cụ C cùng ông Đ một phần và cụ M một phần cùng bà T quản lý sử dụng.

Năm 1997, cụ M với bà T xây nhà trên thửa đất số 03. Khi xây nhà, thì xây đúng ranh giáp với thửa đất của ông Đ. Năm 1998, vợ chồng ông Đ, bà N xây lại nhà mới cũng đúng với ranh đất của thửa đất ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông Đ dỡ nhà cũ để xây lại nhà mới, thì lúc này bà T sống trên thành phố Hồ Chí Minh, nên có cho bà T biết để về tô phần vách nhà mà trước đây xây nhà sát với vách nhà của vợ chồng ông Đ, bà N không tô tường được. Khi vợ chồng ông Đ, bà N xây lại nhà thì bà T không có tranh chấp gì. Đối với phần ô văng nhà của bà T, xây sau khi xây nhà vài năm, có một phần lấn ranh qua đất của vợ chồng ông Đ, bà N, nên sau này ông Đ xây dựng thêm phần nhà phía trước (ký hiệu nhà 3, trong Mảnh trích đo) nên đã cắt một phần ô văng nhà của bà T để dựng cột nhà cho thẳng hàng với nhà 4 của vợ chồng ông Đ, bà N.

Hiện tại phần đất bà T tranh chấp với vợ chồng ông Đ, bà N trên đó có tài sản là nhà ở của vợ chồng ông Đ, bà N, theo Mảnh trích đo ký hiệu là nhà 3, 4, 5 và 6 (nhà vệ sinh), hàng rào, một số cây trồng và hồ chứa nước được định giá theo Chứng thư Thẩm định giá.

Qua yêu cầu khởi kiện của hộ gia đình do bà T đại diện, vợ chồng ông Đ, bà N không đồng ý; đồng thời, có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án buộc bà T tháo dỡ một phần ô văng nhà có cạnh ngang 0,1m dài 2,86m để vợ chồng ông Đ, bà N sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35; 36; 39; 227 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 174, 175, 176, 267 và 268 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 12; Điều 166; khoản 1 Điều 170 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ vào Nghị quyết số: 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.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Thành L, anh Trần Chí P và anh Trần Chí B đối với bị đơn có yêu cầu phản tố vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Phạm Thị N về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Phạm Thị N được quyền tiếp tục sử dụng 29,3m<sup>2</sup> (Khu B theo Mảnh trích đo ngày 21-8-2018), loại đất ONT, thuộc một phần của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 3A, xã P, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 333022 ngày 04-8-2000 cho Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc T. Trên đất có nhà ở và các công trình phụ thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Phạm Thị N gồm: Một phần nhà chính ký hiệu 03, 04, 05, 06 (một phần nhà vệ sinh); một hàng rào có chiều dài 16,8m + 01m có kết cấu trụ xi măng, xây tường lững cao 0,5m, bên trên rào lưới B40, một hồ tròn dùng chứa nước, 01 cây dừa, 01 cây mai chiều thủy và 01 bụi bông trang.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn.

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trương Thành L có trách nhiệm liên đới tháo dỡ, di dời một phần của ô vãng nhà có cạnh ngang 0,1m, dài 2,86m nằm trong diện tích đất tranh chấp 29,3m<sup>2</sup> (Khu B theo Mảnh trích đo ngày 21-8-2018) để cho vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Phạm Thị N sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Cụ thể, phần ô vãng nhà bị tháo dỡ được xác định theo chiều thẳng đứng từ ranh giới giữa các Khu A và B theo Mảnh trích đo ngày 21-8-2018.

Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc T và vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Phạm Thị N có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất đã được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng.

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

Ngày 25-11-2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của các nguyên đơn.

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

*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 nguyên đơn làm 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: Về nguồn gốc đất thửa đất số 03, do bà T đại diện đứng tên và thửa đất số 04 do ông Đ đứng tên, trước đây là của cụ Cao Văn Đ1 cho cụ Huỳnh Thị M. Năm 1977, do có mâu thuẫn nên cụ C và cụ M phân chia thửa đất ra thành hai phần. Khi cấp giấy cho ông Đ và bà T là cấp đại trà chớ không có đo đạc thực tế. Như vậy, không thể căn cứ vào diện tích đất, chiều ngang thửa đất để xác định ai là người lấn chiếm đất.

Năm 1997, bà T xây nhà trước, bà T cho rằng khi xây nhà bà có chừa mỗi bên 0,4m đất để gắn tấm đan che cửa sổ. Lời trình bày của bà T được ông Nguyễn Ngọc T, ông Lương Văn H và ông Lương Văn T (là thợ xây nhà cho bà T năm

1997) làm chứng xác nhận và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P tại Công văn số 75 ngày 16-9-2009. Tuy nhiên, bà T, những người làm chứng trên và Ủy ban nhân dân xã P không xác định rõ chừa ra 0,4m có phải được tính từ hàng cây lồng đèn hay không, trong khi đó, nhà bà T không có bản vẽ, không có giấy phép xây dựng. Do đó, không có căn cứ để xác định khi xây nhà bà T có chừa ra 0,4m cách mí ranh (hàng cây lồng đèn) mà các bên đã xác định trước đây, bà T cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh khi xây nhà bà có chừa ra từ mí ranh 0,4m và chứng minh ông Đ lấn phần đất này của bà. Nhà bà T phần đất tiếp giáp với ranh đất ông Đ (phần đất tranh chấp) không có cửa sổ. Cách nhà vệ sinh của ông Đ đi về phía cuối thửa đất khoảng 2,8m có 01 gốc cây nằm sâu cách mặt đất khoảng 0,5m có đường kính 0,22m, hàng rào của ông Đ xây nằm gần gốc cây khoảng 0,05m. Bà T cũng thừa nhận trước khi ông Đ xây nhà có điện thoại kêu bà về tô tường nhà vì nếu không tô, sau này ông Đ xây nhà sẽ không tô được; sau khi ông Đ xây nhà xong và ở ổn định một thời gian dài bà T không khiếu nại, thắc mắc gì. Bà T và các đồng nguyên đơn là người khởi kiện nhưng không chứng minh được có việc lấn ranh, chiếm đất từ phía gia đình ông Đ, trong khi đó, hiện trạng sử dụng đất và xây nhà trên đất của ông Đ lại phù hợp với các vị trí khách quan khác (việc chặt hàng cây lồng đèn để xây nhà, ngay vị trí hàng rào có một gốc cây đã chết nằm sâu dưới lòng đất và dưới gốc cây sát hàng rào của ông Đ còn có ống nước nhà ông Đ). Do đó, không có đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, xét thấy:*

[1] Bà T cùng các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà N tháo dỡ nhà và di chuyển tài sản có trên đất tranh chấp để trả lại diện tích lấn chiếm là 29,3m<sup>2</sup>, trong trường hợp không trả đất được, thì yêu cầu trả bằng tiền theo giá Chứng thư Thẩm định giá; bị đơn ông Đ, bà N có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà T tháo dỡ một phần ô văng nhà có cạnh ngang 0,1m dài 2,86m để vợ chồng ông Đ, bà N sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Theo Mảnh trích đo địa chính số 05PV-2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất H, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện duyệt ngày 21-8-2018 thì bên bà T với ông Đ và bà N tranh chấp đất tại khu B, có diện tích 29,3m<sup>2</sup>. Phần đất tranh chấp là phần giáp ranh giữa thửa số 3, diện tích 211m<sup>2</sup>, hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-8-2000 với thửa số 4, diện tích 168m<sup>2</sup>, ông Trương Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08-10-1996. Hai thửa đất này đều là đất ONT, cùng tờ bản đồ số 3A.

[3] Nguồn gốc của hai thửa đất số 3 và thửa số 4 là của cụ Cao Văn Đ1 cho cụ Huỳnh Thị M vào năm 1972 để làm nhà ở diện tích là 470m<sup>2</sup>. Lúc đó cụ M ở chung với cụ Trương Văn C (cha của ông Trương Văn Đ). Năm 1977, do mâu thuẫn ông Đ và cụ M phân chia thửa đất ra hai phần, cụ M và ông Đ mỗi người một phần, khi chia đôi không có đo đạc thực tế. Qua đo đạc thực tế thì diện tích cả hai thửa đều tăng, cụ thể: Thửa số 3 từ 211m<sup>2</sup> tăng lên 263,7m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích tranh chấp là 29,3m<sup>2</sup>); thửa số 4 từ 168m<sup>2</sup> tăng lên 206,5m<sup>2</sup>. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 3 và 4 do Tòa án thu thập, thể hiện: Cấp giấy lần đầu, thời điểm cấp giấy không có đo đạc đất thực tế sử dụng mà chỉ cấp đại trà theo không ảnh. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ý kiến của mỗi bên khi xin cấp đất. Như vậy, không có căn cứ xác định chiều ngang và diện tích đất của bà T và ông Đ là bằng nhau nên không thể căn cứ vào chiều ngang để xác định ai lấn đất của ai.

[4] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 226/2016/DS-GĐT ngày 08-9-2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh nhận định: Bà T xây lại nhà vào năm 1997 và cho rằng khi xây có chừa lại 0,4m đất để gắn tấm đan che cửa sổ. Những người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc T, ông Lương Văn H và ông Lương Văn T (là thợ xây nhà cho bà T năm 1997) xác nhận khi bà T xây nhà thì vợ ông Đ yêu cầu chừa đất bên hông nhà ra nên bà T nói thợ xây dựng chừa ra 0,4m. Tại Công văn số 75/CV-UBND ngày 16-9-2009 của Ủy ban nhân dân xã P có nội dung: Năm 1997, bà T làm nhà có chừa ra hai bên hông khoảng trống, phía tiếp giáp với đất ông Đạ là 0,4m. Tuy nhiên, khi xây nhà bà T không có bản vẽ, không có giấy phép xây dựng...do đó công văn của Ủy ban nhân dân xã P cũng không nêu ra được căn cứ để xác định khi xây nhà bà T có chừa ra 0,4m. Bà T cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh khi xây nhà bà có chừa ra 0,4m và ông Đ đã lấn chiếm phần đất này của bà.

[5] Bà T cho rằng khi xây nhà có chừa đất mỗi bên từ vách nhà ra 0,4m để mở cửa sổ nhưng theo Mảnh trích đo thì kích thước đất bà T trình bày chừa ra là không phù hợp như: phần giáp đường Tỉnh 835C có chiều ngang 0,4m, phần giáp thửa 2073 có chiều ngang 01m, lời trình bày của bà T không được ông Đ, bà N thừa nhận và không có cột mốc gì để chứng minh. Hơn nữa, phần ô văng nhà bà T chỉ có chiều ngang đưa ra mỗi bên là 0,2m; phần vách nhà bà T giáp với vách nhà của vợ chồng ông Đ, bà N hoàn toàn không cửa sổ. Do đó, trình bày của bà T, và lời khai của người làm chứng cho bà T có trong hồ sơ không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Bà T cùng vợ chồng ông Đ, bà N đều xác nhận: Khi bà T xây lại nhà năm 1997, còn vợ chồng ông Đ xây lại nhà năm 1998. Tại thời điểm xây nhà, hai bên đều không có xảy ra tranh chấp gì về ranh giới và đến năm 2008 mới phát sinh tranh chấp.

[7] Căn cứ vào Mảnh trích đo ngày 21-8-2018 và các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện: Trên diện tích đất tranh chấp 29,3m<sup>2</sup> (Khu B) thuộc một phần của thửa đất số 03 do bà T đại diện Hộ gia đình đứng tên có tài sản của vợ chồng ông Đ, bà N gồm: Một phần nhà chính ký hiệu 03, 04, 05, 06 (một phần nhà vệ sinh); một hàng rào có chiều dài 16,8m + 01m có kết cấu trụ xi măng, xây tường lững cao 0,5m, bên trên rào lưới B40, một hồ tròn dùng chứa nước, 01 cây dừa, 01 cây mai

chiều thủy và 01 bụi bông trang. Bên dưới hàng rào nằm sâu cách mặt đất khoảng 0,5m có một gốc cây có đường kính khoảng 0,22m và dưới gốc cây còn có đường ống nước của ông Đ (có ảnh kèm theo); vị trí của gốc cây với nhà vệ sinh của bà T và nhà chính của bà T là thẳng hàng nhau theo đường ranh có trong Mảnh trích đo ngày 21-8-2018. Như vậy, ông Đ trình bày, trước đây, bà M có trồng hàng cây me để phân ranh hai thửa đất và hàng rào của ông Đ xây dựng hiện tại là đúng ranh là có cơ sở; tài sản của bà T gồm: một phần của ô văng nhà có cạnh ngang 0,1m, dài 2,86m (ô văng nhà của bà T chỉ có chiều ngang đưa ra mỗi bên là 0,2m: phần vách nhà bà T giáp với vách nhà của vợ chồng ông Đ, bà N hoàn toàn không cửa sổ mà chỉ có một cửa sổ bên vách đối diện giáp thửa số 2. Ngoài ra, tại Khu A thửa đất số 03 của bà T còn có 01 nhà vệ sinh (Nhà 02) bà T trình bày được xây dựng cùng thời điểm xây nhà từ đó đến nay 04 tấm vách của nhà vệ sinh không thay đổi, chỉ có thay đổi phần mái che bên trên, còn hàng rào của ông Đ thì sát với vách nhà vệ sinh của bà T.

[8] Mặt khác, bà T trình bày, năm 1977 ông Đ đứng ra chia đôi đất giữa ông Đ và bà M, lúc này bà đi học nên không có mặt ở nhà; năm 1998 ông Đ xây lại nhà sát vách tường nhà của bà T nhưng đến 2008 bà mới phát sinh tranh chấp cho rằng ông Đ lấn đất; khi ông Đ xây nhà có kêu bà T về tô tường (phần tường giáp ranh đất ông Đ) và bà T có về tô tường nhưng hai bên không xảy ra tranh chấp gì; bà T căn cứ vào phần đất đã chừa ở vị trí đối diện thửa đất số 2 để xác định ông Đ lấn đất là không có cơ sở. Hộ gia đình của bà T đến năm 2000 mới được Ủy ban nhân huyện C xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, trong khi đó bà T cho rằng năm 1998 đã bị vợ chồng ông Đ, bà N xây dựng lại nhà lấn chiếm đất của bà.

[9] Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định bà T không có chứng cứ gì chứng minh ông Đ lấn đất của bà T với diện tích 29,3m<sup>2</sup> tại khu B của trích đo địa chính ngày 21-8-2018, trên đất tranh chấp có một phần của ô văng nhà của bà T có cạnh ngang 0,1m, dài 2,86m.

[10] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Thành L, ông Trần Chí P và ông Trần Chí B yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà N tháo dỡ nhà và di chuyển tài sản có trên đất tranh chấp để trả lại diện tích lấn chiếm là 29,3m<sup>2</sup> và chấp nhận đơn phản tố của các bị đơn ông Trương Văn Đ và bà Phạm Thị N yêu cầu bà T tháo dỡ một phần ô văng nhà có cạnh ngang 0,1m dài 2,86m là có căn cứ.

[11] Kháng cáo của bà T yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[12] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T là có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có nhận định bà T phải chịu 10.268.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là đúng nhưng đến phần quyết định không ghi số tiền cụ thể là thiếu sót nên cần phải điều chỉnh lại cho đúng.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà T kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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 Nguyễn Thị Ngọc T;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 63/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức;

- Căn cứ vào các Điều 26, 35; 36; 39; 227 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 174, 175, 176, 267 và 268 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 12; Điều 166; khoản 1 Điều 170 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ vào Nghị quyết số: 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.

**1.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Thành L, ông Trần Chí P và ông Trần Chí B đối với bị đơn có yêu cầu phản tố vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Phạm Thị N về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Phạm Thị N được quyền tiếp tục sử dụng 29,3m<sup>2</sup> (Khu B theo Mảnh trích đo ngày 21-8-2018), loại đất ONT, thuộc một phần của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 3A, xã P, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 333022 ngày 04-8-2000 cho Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc T. Trên đất có nhà ở và các công trình phụ thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Phạm Thị N gồm: Một phần nhà chính ký hiệu 03, 04, 05, 06 (một phần nhà vệ sinh); một hàng rào có chiều dài 16,8m + 01m có kết cấu trụ xi măng, xây tường lững cao 0,5m, bên trên rào lưới B40, một hồ tròn dùng chứa nước, 01 cây dừa, 01 cây mai chiếu thủy và 01 bụi bông trang.

**2.** Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn.

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trương Thành L có trách nhiệm liên đới tháo dỡ, di dời một phần của ô văng nhà có cạnh ngang 0,1m, dài 2,86m nằm trong diện tích đất tranh chấp 29,3m<sup>2</sup> (Khu B theo Mảnh trích đo ngày 21-8-2018) để cho vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Phạm Thị N sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Cụ thể, phần ô văng nhà bị tháo dỡ được xác định theo chiều thẳng đứng từ ranh giới giữa các Khu A và B theo Mảnh trích đo ngày 21-8-2018.

**3.** Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc T và vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Phạm Thị N có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất đã được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng.



Tất cả các khu đất trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 05PV-2018 ngày 14-8-2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đặc Nhà đất H lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 21-8-2018.

**4. Về chi phí tố tụng:** Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 10.268.000 đồng (bà T đã nộp xong)

**5. Về án phí dân sự sơ thẩm:** Buộc các nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Thành L, ông Trần Chí P và ông Trần Chí B cùng có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.267.000 đồng. Tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Ngọc T đã nộp 329.000 đồng theo các biên lai thu 006862 ngày 28-7-2009 và 009760 ngày 08-4-2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, chuyển sang thi hành án phí nên còn phải chịu là 15.938.000 đồng.

**6. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu 0001865 ngày 25-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước để thi hành án phí.

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 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 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 Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

**Nguyễn Văn Thu**

