



- Chị **Lý Mỹ L**, sinh năm: 1984; Trú tại: **Số nhà F, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.**

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **Võ Thanh D – Công ty L5**, thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh B.**

**2. Bị đơn:** Ông **Đặng Phước L1**, sinh năm: 1950; Trú tại: **Số nhà A, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.**

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Chị **Lê Thị Thanh N**, sinh năm: 1990. Trú tại: **Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.**

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

3.1. Bà **Hồ Thụy Ú**, sinh năm: 1954; (chết)

3.2. Chị **Đặng Phước Tuyên L2**, sinh năm: 1989;

3.3. Chị **Đặng Phước Hồ Thụy Kim T**, sinh năm: 1984;

3.4. Chị **Đặng Phước Lâm A**, sinh năm: 1995;

Cùng trú tại: **Số nhà A, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.**

3.5. Bà **Huỳnh Thị T1**, sinh năm: 1971;

Trú tại: **Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.**

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Hồ Thụy Ú**:*

- Ông **Đặng Phước L1**, sinh năm: 1950;

- Chị **Đặng Phước Tuyên L2**, sinh năm: 1989;

- Chị **Đặng Phước Hồ Thụy Kim T**, sinh năm: 1984;

- Chị **Đặng Phước Lâm A**, sinh năm: 1995;

Cùng trú tại: **Số nhà A, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.**

*Người đại diện theo ủy quyền của ông **Đặng Phước L1**, chị **Đặng Phước Tuyên L2**, chị **Đặng Phước Hồ Thụy Kim T**:* Chị **Lê Thị Thanh N**, sinh năm: 1990. Trú tại: **Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.**

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn anh **Phạm Hoài V**, chị **Lý Mỹ L**.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm;*

*Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn anh **Phạm Hoài V** và chị **Lý Mỹ L** trình bày:*

Vợ chồng anh chị là chủ sở hữu phần đất có diện tích 346,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại **khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre**, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 711450 ngày 11/9/2019. Phần đất của anh chị tiếp giáp với đất của ông **Đặng Phước L1** thửa 35, tờ bản đồ số 34 có diện tích 911,9m<sup>2</sup>. Trên phần đất tiếp giáp giữa thửa 166 và thửa 35 có xây dựng 03 bức tường:

Bức tường thứ 1: Cao khoảng 3,5m, dài khoảng 3m (là tường nhà ông L1);

Bức tường rào thứ 2: Cao khoảng 1,5m, dài khoảng 9m (không còn giá trị sử dụng);

Bức tường thứ 3: Cao khoảng 3,5m, dài hơn 17m (tường nhà ông L1 cho quán P thuê).

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh chị tiến hành xây dựng trụ ranh đất và đã đo đạc với Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, khi đo đạc có mặt Cán bộ địa chính thị trấn T và Cán bộ Ủy ban nhân dân huyện T, đã đo đạc xác định lại hai lần trong năm 2019 và một lần vào ngày 10/9/2020, Ủy ban nhân dân huyện T xác nhận bằng hồ sơ kỹ thuật thửa đất (có hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2019 do bà Nguyễn Thị Hồng L3 đo đạc, phần đất Công viên do Nhà nước quản lý xây lấn qua đất ông đã được giải quyết năm 2021) còn một phần tranh chấp do thửa 35 của ông Đặng Phước L1 lấn qua thửa 116 của ông bà chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết nên phát sinh tranh chấp.

Phía Bắc tiếp giáp với thửa 24, đất của ông L1 thửa 35 đã lấn qua thửa 166 của anh chị 0,8m (Bức tường thứ 1)

Phía Đông tiếp giáp với đất của ông L1 thửa 35 đã lấn qua thửa 166 của anh chị 3,8m (Bức tường thứ 1)

Tường xây xéo lấn ra tiếp giáp Quốc lộ E (Bức tường thứ 2 nhà ông L1).

Chiều dài tiếp giáp phần đất của anh chị là 11,77m. Do tường xây dựng xéo nên diện tích đất ông L1 thửa 35 đang lấn qua đất của anh chị thửa 166 là 5,1788m<sup>2</sup>.

Bức tường thứ 1 ông L1 xây dựng nằm trên phần đất của anh chị là 0,33m. Bức tường thứ 2 ông L1 xây dựng nằm trên phần đất của anh chị ngang 0,55m.

Tháng 11/2020, anh chị tiến hành xây dựng hàng rào ranh đất và đập phá bức tường trên phần đất của anh chị (thửa đất 166) thì ông L1 không đồng ý và cho rằng bức tường trên là của ông L1 xây dựng, không cho anh chị đập bỏ và không cho xây dựng hàng rào để bảo vệ tài sản.

Sau khi đo đạc, anh chị yêu cầu ông L1 đo đạc lại và không ngăn cản việc xây dựng hàng rào, yêu cầu đập bỏ bức tường của ông L1 đã xây dựng và di dời ra khỏi đất để anh chị xây dựng hàng rào xung quanh đất nhưng phía ông L1 không đồng ý, ông L1 cho rằng ranh đất của anh chị chỉ đến tới bức tường thứ 1 và thứ 2, chứ không phải bức tường thứ 3.

Anh chị có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn T giải quyết buộc ông Đặng Phước L1 phải trả lại phần đất lấn chiếm, di dời bức tường đã xây ra khỏi phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp để anh chị

xây dựng hàng rào. Tại buổi hòa giải hai bên không thỏa thuận được nên hòa giải không thành.

Nhận thấy việc làm của ông **Đặng Phước L1** là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của anh chị. Vì vậy, anh chị khởi kiện yêu cầu ông **Đặng Phước L1** phải trả lại phần đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích 4,6m<sup>2</sup> (thửa 166A diện tích 3,8m<sup>2</sup>, thửa 166B diện tích 0,8m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 166, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại **khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre**. Đồng thời, yêu cầu ông **Đặng Phước L1** phải tự tháo dỡ, di dời 02 hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm để anh chị xây dựng hàng rào xung quanh đất để bảo vệ tài sản.

Anh chị đồng ý với họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 166, 35 tờ bản đồ số 34, **thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre**; đồng ý với biên bản xem xét, thẩm định đại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 05/11/2021, không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Đặng Phước L1**, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà **Hồ Thụy Ú** là ông **Nguyễn Minh K** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nhưng quá trình tố tụng có trình bày:*

Về nguồn gốc đất thửa 35, tờ bản đồ số 34 có diện tích 911,9m<sup>2</sup> ông **Đặng Phước L1** được ông bà ngoại cho, ông **L1** đã quản lý sử dụng đất từ khi cho đến nay. Năm 1999 giữa phần đất của ông **Đặng Phước L1** và bà **Võ Thị Ngọc T2** có tranh chấp về ranh đất đã được **Ủy ban nhân dân thị trấn T** và **Ủy ban nhân dân huyện T** hòa giải, sau đó hai bên thống nhất ranh và có xuống trụ ranh bằng đá, có lập biên bản phân của bên nào bên đó hưởng. Từ năm 1999 không còn xảy ra bất kỳ tranh chấp nào nữa. Đến năm 2001, ông **Đặng Phước L1** tiến hành xây hàng rào kiên cố bằng gạch, trong quá trình xây hàng rào không có xảy ra bất kỳ tranh chấp nào, ông **Đặng Phước L1** được **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp quyền sử dụng đất ngày 30/9/2004 thửa đất số 35, tờ bản đồ số 34, diện tích 911,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre**.

Sau đó, phần đất của bà **Võ Thị Ngọc T2** đã tặng cho chị ruột là bà **Võ Thị Ngọc Y** một phần đất của mình, bà **Võ Thị Ngọc Y** cũng bán phần đất đã được bà **Võ Thị Ngọc T2** tặng cho. Phần đất này được mua đi bán lại qua nhiều người, nhưng không có ai tranh chấp với ông **L1** về ranh đất hay bức tường rào. Đến năm 2018, phần đất này được anh **Phạm Hoài V** và chị **Lý Mỹ L** nhận chuyển nhượng lại. Năm 2019 anh **V** cho xe cơ giới đào đất sát bức tường ranh của ông **L1** sâu khoảng 0,7m và làm mất cả trụ đá ranh. Năm 2020 anh **V** cho người đo đất của anh **Vĩnh** qua cả phần đất của ông **L1** giáp ranh với đất anh **V**, rồi cho rằng ông **L1** lấn chiếm đất và khởi kiện yêu cầu ông **L1** tháo bỏ hàng rào trả lại đất cho vợ chồng anh **V**. Trong quá trình đo đạc đất, anh **Vĩnh** t yêu cầu

đo đạc qua đất của ông L1 và còn đục thủng bức tường ranh đất mà gia đình ông L1 không hay biết.

Từ khi ông L1 thỏa thuận ranh đất với bà Võ Thị Ngọc T2, cho đến khi anh V được cấp quyền sử dụng đất thửa 166, thì giữa thửa 35 của ông L1 và thửa 166 không có tranh chấp, các bên đã thống nhất ranh đất và ranh đã được ngăn cách bởi một bức tường được xây dựng kiên cố từ năm 2001 cho đến nay, vợ chồng anh V, chị L nhận chuyển nhượng nhưng không đo đạc thực tế mà chuyển nhượng sang tên nguyên thửa, trong khi đó đất của ông L1 đã sử dụng ổn định, lâu dài không có tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng ông L1 lấn chiếm đất là không đúng, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn Đặng Phước L1, đồng thời là đại diện hợp pháp theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Hồ Thụy Ú đồng ý với họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 166, 35 tờ bản đồ số 34, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre; đồng ý với biên bản xem xét, thẩm định đại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 05/11/2021, không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nhưng quá trình tố tụng có trình bày:*

Bà với ông Đặng Phước L1 và con gái ông L1 là chị Đặng Phước T L1 có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa 35, tờ bản đồ số 34, diện tích 911,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Diện tích thuê chiều ngang 6,5m, chiều dài 12m cộng với 02 phòng karaoke đã có trước (chưa được cấp sở hữu nhà). Thời gian thuê là 03 năm kể từ ngày 13/3/2022 đến 13/03/2025, mục đích thuê mở quán ăn uống. Khi ký hợp đồng thuê đất ông L1 và chị T L1 có thông báo cho bà biết một cạnh của đất bà thuê có xảy ra tranh chấp ranh đất, phần đất tranh chấp giáp với hướng công viên thị trấn T, có chiều ngang phía mặt tiền 0,55m, chiều ngang phía trong 0,32m, chiều dài 12m. Giữa bà và ông L1, chị Tuyền L2 không có tranh chấp về hợp đồng thuê đất, cũng như không có tranh chấp nào khác với ông L2, chị Tuyền L2 và anh V, chị L. Bà thuê đất là mở quán ăn uống, việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa anh V, chị L với ông L2 bà không có ý kiến, nếu sau này có phát sinh tranh chấp về quyền và lợi ích hợp pháp từ hợp đồng thuê đất, bà sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 05/11/2021 thể hiện trên phần đất tranh chấp có:

- Hàng rào: Trụ, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10cm, không tô, chiều dài 11,77m, chiều cao 1,75m. Tỷ lệ sử dụng còn lại 40%, đơn giá 447.000 đồng/m<sup>2</sup>. Thành tiền là 3.682.833 đồng.

- Hàng rào: Trụ, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10cm, tường tô hai mặt, chiều dài 4,05m, chiều cao 1,8m. Tỷ lệ sử dụng còn lại 40%, đơn giá 640.000 đồng/m<sup>2</sup>. Thành tiền là 1.866.240 đồng.

+ Đất ở đô thị: Hội đồng định giá thống nhất 25.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên khởi kiện yêu cầu ông **L2** phải tự tháo dỡ di dời 02 hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 4,6m<sup>2</sup> (thửa 166A diện tích 3,8m<sup>2</sup>, thửa 166B diện tích 0,8m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 166, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại **khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre**. Nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời hàng rào cho bị đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2023/DS-ST ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre đã quyết định:*

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 161, 165, 228, 235 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 26, 100, 166, 168, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Phạm Hoài V**, chị **Lý Mỹ L** về việc yêu cầu ông **Đặng Phước L1** phải tự tháo dỡ di dời 02 hàng rào trả lại phần đất có diện tích 4,6 m<sup>2</sup> (thửa 166A diện tích 3,8m<sup>2</sup>, thửa 166B diện tích 0,8m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 166, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại **khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre** (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Phạm Hoài V**, chị **Lý Mỹ L** đối với diện tích 0,5788m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 20/10/2023, nguyên đơn anh **Phạm Hoài V**, chị **Lý Mỹ L** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông **Đặng Phước L1** phải tự tháo dỡ di dời 02 hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 4,6m<sup>2</sup> (thửa 166A diện tích 3,8m<sup>2</sup>, thửa 166B diện tích 0,8m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 166, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại **khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn anh **Phạm Hoài V** yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, do việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với gia đình bị đơn còn liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của người thứ ba là chủ sử dụng phần đất liền kề cũng đang có tranh chấp, mà phần này không thể tách riêng để giải quyết bằng một vụ án khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hộ gia đình ông **Đặng Phước L1** đồng ý hủy bản án sơ

thẩm như nguyên đơn yêu cầu để giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục chung.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn cứ Hòa đồng thừa đất tranh chấp ngày 05/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Biên bản ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre về việc ghi nhận ý kiến của chủ sử dụng đất liền kề, thể hiện, chủ sử dụng thừa đất giáp ranh với thửa đất số 166 của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L4, bà Lê Thị T3 không thống nhất ranh theo nguyên đơn xác định; điểm ranh mà ông L4, bà T3 xác định là nằm trong thửa đất số 16 của nguyên đơn nên không thể tiếp tục giải quyết yêu cầu về tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm do xuất hiện thêm người tham gia tố tụng mới. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số số 193/2023/DS-ST ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục chung.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, trừ nguyên đơn chị Lý Mỹ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị T1 không thực hiện đúng do vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số số 193/2023/DS-ST ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong thời hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre tiến hành thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại các điều 285, 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Nguyên đơn chị Lý Mỹ L có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Lý Mỹ L.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Đặng Phước Lâm A** vắng mặt tại phiên tòa, có yêu cầu xét xử vắng mặt; Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Thị T1** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị **Đặng Phước Lâm A** và bà **Huỳnh Thị T1**.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, lời trình bày của nguyên đơn về hiện trạng phần đất tranh chấp không thống nhất với nội dung thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận; đồng thời, nguyên đơn có yêu cầu cấp phúc thẩm đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc lại. Xét yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ là phù hợp với quy định tại Điều 304 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Theo Họa đồ thừa đất tranh chấp ngày 05/8/2024 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T**, phía người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị **Lê Thị Thanh N** không có ý kiến; riêng nguyên đơn không đồng ý và có yêu cầu đo đạc lại vì cho rằng các điểm ranh thể hiện trên họa đồ này không phù hợp với điểm ranh mà các bên đã xác định trên thực tế.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Họa đồ thừa đất tranh chấp ngày 05/8/2024 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** là được đo vẽ theo sự xác định ranh giữa các bên. Tại Biên bản về việc đo đạc thực tế ngày 08/7/2024 thể hiện “...giữa anh **Phạm Hoài V** và chủ đất giáp ranh là ông **Nguyễn Văn L4** không thống nhất ranh đất giữa hai bên (ranh giữa thửa 166 và thửa 24). Ranh theo sự chỉ ranh giữa các bên sẽ được thể hiện trên bản vẽ kết quả đo đạc của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T**”. Như vậy, ngay tại thời điểm tiến hành đo đạc, giữa nguyên đơn và chủ sử dụng thửa đất liền kề là ông **Nguyễn Văn L4** đã không thống nhất được về điểm ranh chung giữa hai bên, các điểm ranh trên họa đồ là do sự xác định của các bên, không do lỗi của cơ quan tiến hành đo đạc nên không cần thiết buộc Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** phải có ý kiến về vấn đề này như nguyên đơn đã yêu cầu.

Đối với điểm ranh chung giữa thửa 166 và các thửa 35, 22: Tại Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 02/5/2024 có nội dung “Về điểm ranh giữa 03 thửa: 35 (của ông **Đặng Phước L1**), 166 (của anh **Phạm Hoài V**, chị **Lý Mỹ L**), 22 (của **UBND thị trấn T**) tại buổi thẩm định hôm nay 03 bên đã thống nhất xác định xong, đồng ý xuống trụ đá để làm điểm ranh



*cổ định (do các bên tự thực hiện, căn cứ ranh địa chính giữa thửa 22, 166... ”.* Nhận thấy, điểm ranh giữa 03 thửa 166, 35, 22 là do 03 bên xác định, điểm ranh chung thể hiện trên Họa đồ thửa đất tranh chấp ngày 05/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cũng là do 03 bên xác định trên thực tế khi tiến hành đo đạc, cơ quan đo đạc chỉ tiến hành đo đạc theo sự xác định ranh giữa các bên.

Do đó, nguyên đơn cho rằng kết quả đo đạc phần đất tranh chấp là bất hợp lý là không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận sử dụng Họa đồ thửa đất tranh chấp ngày 05/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2.3] Căn cứ kết quả đo đạc nêu trên thể hiện phần đất anh Phạm Hoài V, chị Lý Mỹ L tranh chấp với ông Đặng Phước L1 có diện tích 0,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 166 (thửa 166a), tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Cạnh phía tây của phần đất tranh chấp thửa 166 giáp ranh với thửa đất số 22, cùng tờ bản đồ số 34, loại đất TSC do Ủy ban nhân dân thị trấn T được giao quản lý. Ranh của phần đất đang tranh chấp do các bên xác định trên thực tế nằm trên thửa đất số 22 (có chiều dài cạnh là 0,14m). Tại Công văn số 980/UBND-VP ngày 09/9/2024 của Ủy ban nhân dân thị trấn T có nội dung “*Căn cứ theo họa đồ thửa đất tranh chấp ngày 05/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Khi tiến hành đo đạc theo yêu cầu của các đương sự thì phải giữ đúng ranh giới, mốc giới theo bản đồ địa chính đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 34, loại đất: TSC, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (Đảm bảo không để xảy ra việc lấn, chiếm đất công do Ủy ban nhân dân thị trấn quản lý*”. Các đương sự trong vụ án cũng đồng ý việc xác định điểm ranh chung giữa thửa 22, 35 và 166 theo ranh bản đồ địa chính. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân thị trấn T vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Tuy nhiên, tại cạnh phía đông của phần đất tranh chấp thửa 166 giáp ranh với thửa đất số 24, cùng tờ bản đồ số 34 do vợ chồng ông Nguyễn Văn L4, bà Lê Thị T3 (trú tại số C, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre) đứng tên quyền sử dụng đất. Khi tiến hành đo đạc, giữa nguyên đơn với ông L4, bà T3 không thống nhất được ranh giới giữa hai thửa đất. Mặc dù kết quả đo đạc thể hiện điểm ranh do nguyên đơn xác định (điểm T2) và điểm ranh do ông L4 xác định (điểm T1) đều nằm trong thửa 166 của nguyên đơn (tính theo ranh địa chính) nhưng căn cứ lời trình bày của ông L4, bà T3 tại Biên bản ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre về việc ghi nhận ý kiến của chủ sử dụng đất liền kề, ông L4 và bà T3 có ý kiến “*Yêu cầu giữ nguyên ranh theo hiện*

trạng (tại điểm T1 do ông L4 xác định), không đồng ý theo ranh do ông Phạm Hoài V xác định (tại điểm T2) và ranh địa chính”, bởi ngay trên phần trong điểm ranh do ông L4 xác định thì ông L4, bà T3 đã xây dựng lên bức tường. Xét thấy, việc xem xét giải quyết yêu cầu của nguyên đơn trong vụ án này có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L4, bà Lê Thị T3 nên cần thiết đưa ông L4, bà T3 vào tham gia tố tụng mới đảm bảo được giải quyết toàn diện nội dung vụ án. Đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp của các bên theo nguyên tắc hai cấp xét xử, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Từ những nhận định và căn cứ trên có cơ sở hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2023/DS-ST ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Sung công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị Lý Mỹ L đã nộp; Trả lại cho anh Phạm Hoài V số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn chị Lý Mỹ L.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2023/DS-ST ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho anh Phạm Hoài V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0000346 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Sung công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị Lý Mỹ L đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000347 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, P. KTNV&THA.

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

**Nguyễn Hữu Lương**