

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 322/2025/DS-PT
Ngày: 13-6-2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản
trên 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 Đinh Tiền Phương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thùy Linh – 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 Tho - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 13 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 295/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Ngô Ngọc N, sinh năm 1958; Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H - Sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh

Long An. (Vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1939; Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

3. Ông Phạm Minh T, sinh năm 1986l; Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (Vắng mặt)

4. Ông Phạm Công T1, sinh năm 1991; Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (Có mặt)

5. Ủy ban nhân dân xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện ngày 14/9/2022 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị R trình bày và yêu cầu:

Bà Nguyễn Thị R sử dụng thửa đất 2822, diện tích 140m², tờ bản đồ số 8, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (đất tọa lạc tại ấp T, xã B) đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 312648, số vào sổ 00619 QSDĐ/0608-LA ngày 22/12/1997. Nguồn gốc thửa đất 2822 do bà R mua hóa giá nhà của hợp tác xã mua bán xã B Bắc từ trước năm 1993. Bà R mua căn nhà phía ngoài cùng của hợp tác xã, có sẵn cửa sổ mở ra và phía trên là máng xối đổ bê tông, từ tường ra có mái che + 0,5m x dài 36m nên phần diện tích đất thẳng đứng phía dưới mái che thuộc quyền sử dụng của bà R. Năm 2019, bà N xây nhà lấn sang thửa đất 2822 của bà R đoạn trước 0,5m (tiếp giáp đường B) và đoạn sau 0,3m x chiều dài 36m. Khi bà N xây nhà thì bà R thường xuyên đi vắng nên không phát hiện được. Bà N còn thường xuyên xả nước thải sang nhà bà R. Bà R khởi kiện yêu cầu bà N tháo dỡ tường nhà dài 36m lấn sang thửa 2822 và trả lại cho bà R diện tích đất 9,8m² gồm 04 khu B (0,2m²) + C (3,3m²) + F (0,8m²) + G (5,5m²) của Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 ngày 26/4/2023 của Trung tâm Q khu vực phía Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 29/5/2023 (sau đây gọi tắt là M trích đo địa chính 186-2023).

Theo bản tự khai ngày 28/12/2022, các văn bản tiếp theo, bị đơn bà Ngô Ngọc N trình bày:

Bà Ngô Ngọc N sử dụng thửa đất 2823, diện tích 174m², tờ bản đồ số 8, xã B, huyện Đ, liền kề thửa đất 2822 của bà R. Bà N đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 658984, số vào sổ 01997 QSDĐ/0608-LA

ngày 25/7/2002. Nguồn gốc thửa đất 2823, từ ông Nguyễn Văn Đ là chồng bà N nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh Đ1 vào năm 2001. Nhà bà R là căn bìa ngoài cùng của hợp tác xã, nhà bà R đã có trước khi bà N nhận chuyển nhượng đất và trước khi bà N cất nhà nên bà N không thể cất nhà lấn sang đất thuộc quyền sử dụng của bà R được. Giữa nhà bà N (thửa 2823) và tường nhà bà R (thửa 2822) có phần diện tích đất dư ra nên bà N sử dụng làm lối thoát nước chung. Bà N không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà R.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H: Tại bản tự khai ngày 01/02/2023, ông Nguyễn Văn H đồng ý theo ý kiến của bà R. Trong suốt quá trình tố tụng ông H không có yêu cầu độc lập với ai trong vụ án.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn Đ, Phạm Minh T, Ủy ban nhân dân xã B vắng mặt không trình bày ý kiến và cung cấp tài liệu chứng cứ gì liên quan đến nội dung vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Bà R và bà N đồng ý kết quả Mảnh trích đo địa chính 186-2023 xác định diện tích đất tranh chấp $9,8\text{m}^2$ gồm 04 khu: B ($0,2\text{m}^2$) + C ($3,3\text{m}^2$) + F ($0,8\text{m}^2$) + G ($5,5\text{m}^2$), đồng ý kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2023, ngày 18/7/2024, kết quả định giá tài sản ngày 02/02/2023 với giá trị đất tranh chấp là 70.000 đồng/ m^2 và kết quả định giá tài sản ngày 23/7/2024.

- Bà R cho rằng thửa 2823 bà N được cấp giấy 174m^2 nhưng thực tế bà N sử dụng $190,5\text{m}^2$ (gồm toàn bộ diện tích đất tranh chấp $9,8\text{m}^2$ {(khu B ($0,2\text{m}^2$) + C ($3,3\text{m}^2$) + F ($0,8\text{m}^2$) + G ($5,5\text{m}^2$))} + khu E ($10,5\text{m}^2$) + khu H ($157,2\text{m}^2$) + khu I (12m^2) + khu J (01m^2) là dư $16,5\text{m}^2$ so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tức là bà N đã lấn đất của bà R. Mặc dù bà R mua nhà hóa giá từ hợp tác xã diện tích 140m^2 , kết quả đo đạc đúng 140m^2 nhưng diện tích đất thực tế bà N sử dụng nhiều hơn diện tích đất được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà R cũng phải được sử dụng đất thực tế nhiều hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra khi bà R mua nhà từ hợp tác xã thì đã có sẵn cánh cửa sổ mở ra phía ngoài nên phần đất phía dưới cánh cửa sổ mở ra đến đâu thì thuộc quyền sử dụng đất của bà R đến đó. Bà R yêu cầu bà N tháo dỡ tường nhà dài 36m phần lấn sang thửa 2822 và trả lại cho bà R diện tích đất $9,8\text{m}^2$ gồm 04 khu B ($0,2\text{m}^2$) + C ($3,3\text{m}^2$) + F ($0,8\text{m}^2$) + G ($5,5\text{m}^2$).

- Bà N không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà R vì nhà bà R có trước nhà bà N, không có việc bà N lấn sang đất bà R. Bà N thừa nhận khi cất nhà có lấn

qua đường nông thôn khu I ($12m^2$) + khu J ($01m^2$) nên diện tích sử dụng thực tế nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R đối với bà Ngô Ngọc N về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với diện tích $3,5m^2$ gồm 02 khu cụ thể như sau: khu B diện tích $0,2m^2$ và khu C diện tích $3,3m^2$ thuộc một phần thửa 2822.

Buộc bà Ngô Ngọc N, ông Nguyễn Văn Đ, ông Phạm Minh T, ông Phạm Công T1 phải trả cho bà Nguyễn Thị R diện tích đất $3,5m^2$ gồm khu B diện tích $0,2m^2$ + khu C diện tích $3,3m^2$ thuộc một phần thửa 2822, tờ bản đồ số 8 xã B (hiện bà N, ông Đ, ông T, ông T1 đang sử dụng).

Buộc bà N, ông Đ, ông T, ông T1 phải tháo dỡ bức tường xây trên diện tích đất tranh chấp để trả lại cho bà R diện tích đất $3,5m^2$ gồm 02 khu B diện tích $0,2m^2$ và khu C diện tích $3,3m^2$ thuộc một phần thửa 2822.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R đối với bà Ngô Ngọc N về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với diện tích $6,3m^2$ gồm 02 khu cụ thể như sau: khu F diện tích $0,8m^2$ + khu G diện tích $5,5m^2$ thuộc một phần thửa 2823, tờ bản đồ số 8 xã B Bắc.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R đối với bà Ngô Ngọc N về việc yêu cầu bà N tháo dỡ tường nhà dài 36m.

Bà Ngô Ngọc N được trọn quyền sử dụng diện tích đất $6,3m^2$ gồm 02 khu cụ thể như sau: khu F diện tích $0,8m^2$ và khu G diện tích $5,5m^2$ thuộc một phần thửa 2823, tờ bản đồ số 8 xã B (hiện bà N, ông Đ, ông T, ông T1 đang sử dụng).

Độ dài cụ thể của từng cạnh và vị trí tiếp giáp của từng khu B ($0,2m^2$), khu C ($3,3m^2$), khu F ($0,8m^2$), khu G ($5,5m^2$) theo Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 ngày 26/4/2023 của Trung tâm Quy hoạch và điều tra tài nguyên môi trường biển

khu vực phía Nam, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 29/5/2023 (được đính kèm theo bản án).

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã B, huyện Đ xem xét về công tác quản lý đất công đúng theo quy định pháp luật đối với khu I ($12m^2$) + khu J ($01m^2$) theo Mệnh trích đo địa chính số 186-2023 ngày 26/4/2023 của Trung tâm Quy hoạch và điều tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía Nam, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 29/5/2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án; quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 16/9/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nội dung bản án thiếu khách quan, không đúng bản chất sự việc, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà R. Đề nghị Hội đồng cấp phúc thẩm sửa toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà R.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị R trình bày: Bà R yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N tháo dỡ tường nhà dài 36m lấn sang thửa 2822 và trả lại cho bà R diện tích đất $9,8m^2$ gồm 04 khu B ($0,2m^2$) + C ($3,3m^2$) + F ($0,8m^2$) + G ($5,5m^2$) theo Mệnh Mảnh trích đo địa chính số 186-2023. Lý do phần diện tích đất tại vị trí B, C, F và G thuộc quyền sử dụng đất của bà R nên bà R yêu cầu được xây dựng sát tường nhà của bà N để nước không chảy qua nhà của bà R gây hư hỏng tường nhà của bà R như hiện tại. Hơn nữa, cửa sổ mà mái che của nhà bà R trở ra (mở ra) tới tường nhà của bà N thì phần đất vị trí F và G là đất của bà R theo quy định của nhà nước. Đồng thời, tại văn bản số 12024/UBND-ĐC ngày 19/10/2023 của Ủy ban nhân dân xã B đã xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2822, 2823, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An khi cấp giấy thì không có cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc thực tế, cấp theo trích lục bản đồ địa chính. Từ những phân tích nêu trên, bà R đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà R, cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà R.

Bà Ngô Ngọc N trình bày: Đối với yêu cầu kháng cáo của bà R thì bà N không đồng ý. Bà N đề nghị giữ hiện trạng vị trí tranh chấp như hiện tại. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thấy rằng:

Theo Công văn số 4417 ngày 30/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định nguồn gốc đất và quá trình sử dụng phần đất tranh chấp như sau:

Thửa đất 2822 là của hợp tác xã mua bán xã B Bắc hóa giá bán tài sản là căn nhà liền kề của hợp tác xã gắn liền với đất cho bà R trước năm 1993.

Thửa đất 2823 là của hợp tác xã mua bán xã B bán đất không có tài sản cho ông Lê Văn C trước năm 1993.

Năm 1997, bà R và ông C được Hội đồng đăng ký xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân xã B đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định 241/QĐ.UB ngày 09/12/1997. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R và ông C là cấp lần đầu, không có xác minh, kiểm tra đo đạc thực tế, xác định ranh giới với người sử dụng đất liền kề.

Thửa đất 2823 ông C chuyển nhượng cho ông Lê Minh Đ1 vào ngày 14/7/1998; đến ngày 07/02/2001 ông Đ1 chuyển nhượng lại cho bà N sử dụng cho đến nay.

Từ trước đến nay bà R, ông C, ông Đ1, bà N không khiếu nại hay tranh chấp gì liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2822, 2823 này.

Căn cứ bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và Mảnh trích đo địa chính số 186 – 2023 thì diện tích đất tranh chấp tại các khu B, C, F, G, tổng diện tích là 9,8m², trong đó khu B (0,2m²), khu C (3,3m²) thuộc một phần thửa 2822 do bà R đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn khu F (0,8m²), khu G (5,5m²) thuộc một phần thửa 2823 do bà N đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 4417 ngày 30/10/2023 của UBND huyện Đ xác định thửa đất 2822 và thửa đất 2823 tiếp giáp liền kề nhau. Theo cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của hai thửa đất này không có đường thoát nước, đường thoát nước của bà N nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N, do bà N không xây dựng nhà mà làm đường thoát nước tại khu G diện tích 5,5m², khu F diện tích 0,8m². Bà N thừa nhận khi xây nhà lấn sang đất giao thông tại khu J (1m²), khu I (12m²).

Từ phân tích trên, kháng cáo của bà R không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà R chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu buộc tháo dỡ di dời bức tường trên phần đất tranh chấp không được Tòa án chấp nhận là chưa chính xác. Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị R. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm cho đúng với quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn Đ, ông Phạm Minh T và Ủy ban nhân dân xã B, huyện Đ, tỉnh Long An được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt và thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà R khởi kiện yêu cầu bà N tháo dỡ tường nhà dài 36m lấn sang thửa 2822 và trả lại cho bà R diện tích đất 9,8m² gồm 04 khu B (0,2m²) + C (3,3m²) + F (0,8m²) + G (5,5m²) của Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 ngày 26/4/2023. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là còn thiếu sót. Cần phải xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và đất tranh chấp tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị R xác định kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

[5] Bà R khởi kiện yêu cầu bà N tháo dỡ tường nhà dài 36m lấn sang thửa 2822 và trả lại cho bà R diện tích đất $9,8\text{m}^2$ gồm 04 khu B ($0,2\text{m}^2$) + C ($3,3\text{m}^2$) + F ($0,8\text{m}^2$) + G ($5,5\text{m}^2$) của Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 ngày 26/4/2023. Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà R. Các đương sự thống nhất Mảnh trích đo địa chính 186-2023, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2023, ngày 18/7/2024, kết quả định giá tài sản ngày 02/02/2023 với giá trị đất tranh chấp là 70.000 đồng/ m^2 và kết quả định giá tài sản ngày 23/7/2024 làm cơ sở giải quyết vụ án. Các bên chỉ tranh chấp về diện tích đất, không tranh chấp về những tài sản nằm phía dưới diện tích đất tranh chấp được ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị R, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[6.1] Về nguồn gốc của các thửa đất và ranh giới thực tế sử dụng giữa các bên:

[6.1.1] Thửa đất 2822 có nguồn gốc từ bà R mua nhà hóa giá của hợp tác xã mua bán xã B. Năm 1997, bà R đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 312648, sổ vào sổ 00619 QSDĐ/0608-LA ngày 22/12/1997 với diện tích 140m^2 , khi mua thì đã có xây dựng nhà sẵn. Thửa đất 2823 có nguồn gốc là của ông Lê Văn C cũng mua hóa giá của hợp tác xã mua bán xã B trước năm 1993 và được cấp giấy năm 1997. Năm 1998, ông C bán cho ông Lê Minh Đ1. Ông Lê Minh Đ1 bán lại cho bà Ngô Ngọc N năm 2001. Bà N được UBND huyện Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 658984, sổ vào sổ 01997 QSDĐ/0608-LA ngày 25/7/2002 với diện tích 174m^2 .

[6.1.2] Căn cứ vào Công văn số 4417/UBND-TNMT ngày 30/10/2023 của UBND huyện Đ và các tài liệu, chứng cứ kèm theo Công văn số 4417/UBND-TNMT ngày 30-10-2023, Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2822, 2823 lần đầu cho bà R và ông C là đúng với quy định của pháp luật. UBND huyện Đ không có xác minh, kiểm tra, đo đạc thực tế, ký xác nhận ranh giới với những người sử dụng đất liền kề. Việc cấp giấy chứng nhận 02 quyền sử dụng đất nêu trên cho bà R do hóa giá tài sản nhà ở gắn liền với đất tại thửa 2822; Còn ông C nhận hóa giá đất giáp ranh liền kề với căn nhà hợp tác xã mua bán xã B Bắc tại thửa 2823. Đồng thời, từ trước đến nay tiếp giáp với

hai thửa đất 2822, 2823 theo giấy chứng nhận đã cấp không có đường thoát nước nào. Đường thoát nước của bà N tại vị trí đất tranh chấp F và G nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N. Bà N sử dụng đất thửa 2823 lấn sang đường giao thông tại khu J và J là $12m^2$. Như vậy, có căn cứ xác định ranh giới giữa hai thửa đất 2822 của bà R và thửa đất 2823 của bà N là tường nhà của bà R đã có sẵn trước khi mua hóa giá tại hợp tác xã mua bán xã B Bắc.

[6.2] Theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 và xác nhận của các bên thì diện tích đất tranh chấp gồm 04 khu, trong đó khu B ($0,2m^2$) và khu C ($3,3m^2$) thuộc một phần thửa 2822 do bà R đứng tên quyền sử dụng đất; khu F ($0,8m^2$) và khu G ($5,5m^2$) thuộc một phần thửa 2823 do bà N đứng tên quyền sử dụng. Bà N sử dụng diện tích thực tế nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì bà N có lấn sang đường giao thông nông thôn $12m^2$ là phù hợp với nội dung trả lời tại Công văn số 4417/UBND-TNMT ngày 30/10/2023 của UBND huyện Đ. Thực tế khi cộng phần thửa đất 2822 (phần không có tranh chấp) của bà R là $127,6m^2$ với phần đất có tranh chấp tại B ($0,2m^2$) và khu C ($3,3m^2$) = $140m^2$ là đúng với thực tế diện tích trong giấy chứng nhận bà R được cấp. Nếu cộng luôn cả vị trí đất tranh chấp tại khu F ($0,8m^2$) và khu G ($5,5m^2$) thì thửa 2822 sẽ là $146,3m^2$ là dư $6,3m^2$ so với diện tích trong giấy chứng nhận mà bà R được cấp. Đồng thời, bà R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 đến nay, bà R không có khiếu nại hay khởi kiện hành chính về diện tích đất được cấp giấy là $140m^2$. Bà N cũng không có khiếu nại hay khởi kiện hành chính về diện tích đất được cấp giấy là $174m^2$.

[7] Từ những phân tích tại các đoạn [5], [6], [6.1] [6.1.1], [6.1.2] và [6.2], có cơ sở xác định khu B ($0,2m^2$) và khu C ($3,3m^2$) thuộc một phần thửa 2822 thuộc quyền sử dụng của bà R và trên đất có 01 bức tường (xây ngang phần đất đang tranh chấp, nối giữa tường nhà bà R với tường nhà bà N) ngang $0,4m$ x cao $3,6m$ do bà N xây nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N, ông Đ, ông T, ông T1 tháo dỡ để trả lại diện tích đất khu B ($0,2m^2$) và khu C ($3,3m^2$), tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà R là có căn cứ đúng với quy định của pháp luật. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R đối với bà Ngô Ngọc N về việc yêu cầu bà N tháo dỡ tường nhà dài $36m$ trả lại diện tích $6,3m^2$ gồm gồm 02 khu cụ thể như sau: khu F diện tích $0,8m^2$ + khu G diện tích $5,5m^2$ thuộc một phần thửa 2823, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Long An là có cơ sở, đúng với quy định của pháp luật.

[8] Bà R trình bày yêu cầu kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh được khu F ($0,8m^2$) và khu G ($5,5m^2$) là thuộc thửa 2822 của bà R được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận hoặc có sự thỏa thuận giữa các bên theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà R.

[9] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xử lý phần chi phí tố tụng là phù hợp với quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị R phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên cơ sở không chấp nhận một phần yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với khu F, G và không chấp nhận một phần yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản của nguyên đơn tại vị trí F, G là 02 quan hệ tranh chấp để tính án phí sơ thẩm như trên là chưa chính xác. Cần phải xem yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trên đất tại vị trí F, G là 01 quan hệ tranh chấp nên việc không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn chỉ phải chịu 01 lần án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng mới đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, cần phải sửa cách tuyên án về phần không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại vị trí F, G cho phù hợp. Bà Ngô Ngọc N được miễn án phí dân sự sơ thẩm như quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị R không được chấp nhận nên bà R phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[10] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] Việc Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị Ủy ban nhân dân xã B, huyện Đ xem xét về công tác quản lý đất công đúng theo quy định pháp luật đối với khu I ($12m^2$) + khu J ($01m^2$) theo Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 ngày 26/4/2023 là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về cách tuyên án và án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 175 của bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R đối với bà Ngô Ngọc N về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với diện tích 3,5m² gồm 02 khu cụ thể như sau: khu B diện tích 0,2m² và khu C diện tích 3,3m² thuộc một phần thửa 2822.

- Buộc bà Ngô Ngọc N, ông Nguyễn Văn Đ, ông Phạm Minh T, ông Phạm Công T1 phải trả cho bà Nguyễn Thị R diện tích đất 3,5m² gồm khu B diện tích 0,2m² + khu C diện tích 3,3m² thuộc một phần thửa 2822, tờ bản đồ số 8 xã B (hiện bà N, ông Đ, ông T, ông T1 đang sử dụng).

- Buộc bà N, ông Đ, ông T, ông T1 phải tháo dỡ bức tường xây trên diện tích đất tranh chấp để trả lại cho bà R diện tích đất 3,5m² gồm 02 khu B diện tích 0,2m² và khu C diện tích 3,3m² thuộc một phần thửa 2822.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R "tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trên đất" đối với bà Ngô Ngọc N về việc buộc bà Ngô Ngọc N tháo dỡ tường nhà dài 36m để trả cho bà Nguyễn Thị R diện tích 6,3m² gồm 02 khu cụ thể như sau: khu F diện tích 0,8m² + khu G diện tích 5,5m² thuộc một phần thửa 2823, tờ bản đồ số 8 xã B Bắc.

3. Bà Ngô Ngọc N được trọn quyền sử dụng diện tích đất 6,3m² gồm 02 khu cụ thể như sau: khu F diện tích 0,8m² và khu G diện tích 5,5m² thuộc một phần thửa 2823, tờ bản đồ số 8 xã B (hiện bà N, ông Đ, ông T, ông T1 đang sử dụng).

Độ dài cụ thể của từng cạnh và vị trí tiếp giáp của từng khu B (0,2m²), khu C (3,3m²), khu F (0,8m²), khu G (5,5m²) theo Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 ngày 26/4/2023 của Trung tâm Quy hoạch và điều tra tài nguyên môi trường biển

khu vực phía Nam, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 29/5/2023 (được đính kèm theo bản án).

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã B, huyện Đ xem xét về công tác quản lý đất công đúng theo quy định pháp luật đối với khu I ($12m^2$) + khu J ($01m^2$) theo Mạnh trích đo địa chính số 186-2023 ngày 26/4/2023 của Trung tâm Quy hoạch và điều tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía Nam, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 29/5/2023.

5. Về chi phí tố tụng:

5.1 Bà Nguyễn Thị R phải chịu 8.729.296 đồng (tám triệu, bảy trăm hai mươi chín nghìn, hai trăm chín mươi sáu đồng). Bà R đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

5.2 Bà Ngô Ngọc N phải chịu 4.848.704 đồng (Bốn triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn, bảy trăm lẻ bốn đồng). Bà R đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên buộc bà N phải trả lại cho bà R 4.848.704 đồng.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1 Bà Nguyễn Thị R phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà R đã nộp theo biên lai thu số 0005462 ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ. Bà Nguyễn Thị R đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7.2 Bà Ngô Ngọc N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị R phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nộp vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà R đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004673 ngày 16/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An. Bà Nguyễn Thị R đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự

nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

10. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Huệ;
- Chi cục THADS huyện Đức Huệ;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Đinh Tiên Phương