

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 247/2024/DS-PT
Ngày: 24-5-2024
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: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Võ Quang Huy - 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.

Vào các ngày 24 tháng 4 và ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 223/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị R, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 22/3/2024).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị L, sinh năm 1970

2.2. Ông Đoàn Diên H, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị L: Ông Phạm Quốc S, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số A, Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (văn bản

ủy quyền ngày 03/10/2023).

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

3.1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1965.

3.2. Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị L.

(Bà R, ông T, ông S có mặt;

Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/02/2021, đơn khởi kiện ngày 02/12/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Quốc T trình bày:

Bà Lê Thị R có thửa đất số 511, tờ bản đồ số 4, diện tích 199m², loại đất ONT và thửa đất số 218, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.548,3m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Giáp ranh với thửa đất 511 và thửa 218 của bà R là đất của bà Lê Thị L thửa đất số 311, tờ bản đồ số 4, diện tích 860m² (theo bản đồ mới là thửa đất số 200 tờ bản đồ số 4), đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vào năm 2020 bà R phát hiện bà L, ông H xây dựng hàng rào lấn sang diện tích đất của của R diện tích khoảng 9,8m² (chiều ngang 2,1m x chiều dài 4,3m). Việc làm của bà L ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà R, bà R yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị L và chồng bà L là ông Đoàn Viên H1 có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ hàng rào trả cho bà R phần đất có diện tích 9,8m² thuộc một phần thửa 511, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông Phạm Quốc S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị L và ông Đoàn Diên H trình bày:

Bà Lê Thị L có thửa đất số 311, tờ bản đồ số 4, diện tích 860 m² (theo bản đồ mới là thửa đất số 200 tờ bản đồ số 4), đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Lê Văn T1 (anh ruột bà L) tặng cho bà Lê Thị L vào ngày 28/3/2012.

Bà L và ông H không đồng ý với yêu cầu của bà R vì phần đất đang tranh chấp là đất của mẹ bà là bà Nguyễn Thị C (đã chết) cho bà L sử dụng từ năm 2008 bà cất nhà và xây hàng rào sử dụng từ năm 2008 cho đến nay và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 505975 ngày 15/5/2012 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “CH” 00165, loại đất trồng cây hàng năm khác nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị R.

Bị đơn là ông Đoàn Diên H thống nhất trình bày của bà Lê Thị L không trình bày bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Ngọc T2 do bà T2 đại diện trình bày:

Ông Lê Văn T1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 179 tờ bản đồ số 4 tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An vào năm 2015, phần diện tích đất tranh chấp là hàng tầm vong cùng với hàng tre của ông Lê Văn R1, phần hàng tầm vong ông Lê Văn T1 cho bà Lê Thị L là em ruột ông T1 làm hàng rào vào năm 2009 cho đến nay, phần còn lại chưa đường đi, đi vào nhà gia đình nên bà thống nhất trình bày của bà L, không thống nhất trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị R. Ông Lê Văn T1 thống nhất trình bày của bà T2 không trình bày bổ sung.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Các đương sự thống nhất biên bản thẩm định ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, chứng thư thẩm định giá số 10/09/02/2022/TĐG LA - BDS ngày 09/02/2022 của Công ty Cổ phần T3, M trích đo địa chính số 261/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/11/2021.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 223/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 220/2023/QĐ-SCBSBA ngày 17 tháng 10 năm 2023 đã căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39, Điều 74, Điều 92, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 264 và Điều 266 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị R đối với ông Đoàn Diên H, bà Lê Thị L về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Đoàn Diên H, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên trả cho bà Lê Thị R diện tích đất 9,8m² thuộc một phần thửa 511, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. (đất do bà Lê Thị R đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Buộc ông Đoàn Diên H, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên dỡ tháo dỡ hàng rào có kết cấu trụ bê tông, tường xây gạch lửng 02 mặt (xây dựng trên một phần thửa đất số 511, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (đất do bà Lê Thị R đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

(Diện tích đất nói trên có tứ cận, độ dài từng cạnh theo trích đo bản đồ địa chính số 261 – 2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/11/2021).

2. Về lệ phí đo vẽ và chi phí thẩm định, định giá tài sản: buộc ông Đoàn Diên H, bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới chịu 23.500.000 đồng (hai mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản. Toàn bộ số tiền bà R đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên buộc ông H, bà L có nghĩa vụ nộp lại để hoàn trả cho bà Lê Thị R.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: ông Đoàn Diên H, bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 26/9/2023, bị đơn bà Lê Thị L kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp, nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Ông Phạm Quốc T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Thửa đất số 511, tờ bản đồ số 4, có diện tích 199m² và thửa đất số 218, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.548,3m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An của bà R, chiều dài hai thửa đất của bà R 63,7m, ranh đất giữa đất bà R và bà L là đường thẳng nhưng khi bà L xây dựng hàng rào đã lấn chiếm qua đất của bà R với diện tích 9,8m² (chiều ngang 2,1m x chiều dài 4,3m), phần đất tranh chấp thuộc hoàn toàn bên đất bà R nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Quốc S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị L và ông Đoàn Diên H trình bày: Phần đất đang tranh chấp là của bà L, bà L cất nhà và xây hàng rào sử dụng từ năm 2008 cho đến nay, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên

tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L yêu cầu Tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất thửa 320, diện tích 199m², tờ bản đồ số 3, loại đất thổ, được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R ngày 24/6/2003, ngày 05/6/2015 bà R được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 511, tờ bản đồ số 4, diện tích 199m², loại đất ONT do đo đạc lập bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính mới. Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15/4/2013 người ký xác định ranh giới đất với bà R là ông Lê Văn T1 – anh ruột của bà L.

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Lê Văn T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 311, diện tích 860m², loại đất HNK ngày 07/12/1999. Ngày 28/3/2012 vợ chồng ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Ngọc T2 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) cho bà Lê Thị L thửa đất 311. Bà L được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 311 ngày 15/5/2012.

Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất 511 ngày 15/4/2013 thì người ký xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng đất liền kề với bà R tại vị trí thửa 311 là ông Lê Văn T1 trong khi đó bà L đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 311 ngày 15/5/2012 nên việc ký ông T1 giáp ranh với bà R không phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, theo lời trình bày của bà L, ông T1 và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 311 thì thửa đất này là của vợ chồng ông T1 tặng cho bà L theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 28/3/2012. Theo công văn số 1854/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 04/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thì khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 311, tờ bản đồ số 4 cho bà Lê Thị L không có đo đạc thực tế, vị trí thửa đất xác định theo Trích lục Bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất duyệt ngày 10/4/2012. Hiện nay thửa 311 chưa đăng ký cấp đổi sang cơ sở dữ liệu bản đồ mới. Vị trí thửa 311, tờ bản đồ số 4 (theo cơ sở dữ liệu bản đồ mới) thuộc thửa đất số 200, tờ bản đồ số 4 (theo cơ sở dữ liệu bản đồ mới). Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 311 cho bà L không đo đạc thực tế và ký giáp ranh với hộ liền kề, trong khi đó thửa 511 của bà R được cấp đổi giấy sau khi bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký giáp ranh với người chủ đất cũ thửa 311 là ông T1. Tuy ông T1 không phải là người đứng tên GCNQSD đất tại thời điểm ký giáp ranh nhưng ông T1 là chủ cũ của thửa đất nên việc ông T1 xác nhận ranh giới giữa hai thửa đất là có cơ sở.

Về quá trình sử dụng đất:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2021 tại diện tích đất tranh chấp có 01 cây dừa loại C, 01 cây vú sữa loại D do bà L trồng và một phần hàng rào có kết cấu trụ bê tông, tường xây gạch lửng trát 02 mặt. Lời trình bày của bà L mâu thuẫn, không thống nhất, lúc thì hàng rào này được xây năm 2008 nhưng tại Biên bản hòa giải ngày 16/12/2022 của UBND xã A, vợ chồng bà L, ông H trình bày “đất này do ông bà để lại cho vợ chồng tôi và làm rào năm 2009 không lấn qua đất bà R nên tôi không trả lại đất cho bà R”.

Theo phía bà R, thửa đất 511 có từ xưa, là đất trồng, bà không ở gần phần đất này nên thời điểm bà L bắt đầu xây hàng rào bà không phát hiện, một hai ngày sau bà phát hiện và báo chính quyền địa phương (tháng 5/2020), UBND xã A có hòa giải nhưng không thành (Biên bản hòa giải ngày 16/10/2020 và 13/11/2020, bà L không đến). Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim C1 xác nhận (Giấy xác nhận ngày 20/3/2024) tháng 5/2020 bà có nhận làm thuê cho bà L, ông H một mái che, bà làm xong thì bà L mới xây hàng rào và làm công rào.

Theo hình thể thửa đất 311 tại GCNQSD đất của bà L và thửa đất 511 tại GCNQSD đất của bà R thì cạnh giáp giữa hai thửa đất là đường thẳng. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 261-2021 của Cty TNHH đo đạc nhà đất T4 được Chi nhánh VPĐK đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/11/2021 thì phần đất tranh chấp diện tích 9,8m² thuộc một phần thửa đất 511, loại đất ONT (đất ở nông thôn) thuộc quyền sử dụng của bà R trong khi đó thửa đất số 311 của bà L mục đích sử dụng là đất HNK (đất trồng cây hàng năm khác) và theo ranh bản đồ địa chính thì phần đất tranh chấp nằm trong phần đất của bà R.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp diện tích 9,8m² thuộc một phần thửa 511 là của bà R, bà L đã lấn đất xây hàng rào nên Tòa sơ thẩm buộc bà L, ông H liên đới tháo dỡ hàng rào trả lại đất cho bà R là có căn cứ, kháng cáo của bà L không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ y 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, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị L thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Ngọc T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vắng mặt không có lý do. Ông Đoàn Diên H, Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An đã được

Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị R yêu cầu bà Lê Thị L và chồng bà L là ông Đoàn Diên H có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ hàng rào trả cho bà R phần đất có diện tích 9,8m² thuộc một phần thửa 511, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[4] Xét kháng cáo của bà Lê Thị L, thấy rằng:

[4.1] Bà Lê Thị R có thửa đất số 511, tờ bản đồ số 4, diện tích 199 m², loại đất ONT và thửa đất số 218, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.548,3 m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Trước đây là thửa đất 320, diện tích 199m², tờ bản đồ số 3, loại đất ONT bà R được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/6/2003, ngày 05/6/2015 bà R được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 511.

Bà Lê Thị L có thửa đất số 311, tờ bản đồ số 4, diện tích 860 m² loại đất trồng cây hàng năm khác (theo bản đồ mới là thửa đất số 200 tờ bản đồ số 4), đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Lê Văn T1 (anh ruột bà L) tặng cho bà Lê Thị L vào ngày 28/3/2012. Ông Lê Văn T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 311, diện tích 860m², loại đất HNK vào ngày 07/12/1999.

Phần đất các đương sự tranh chấp là phần giáp ranh giữa thửa đất số 511 và thửa đất số 311 có diện tích là 9,8 m² theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 261/2021 do Công ty TNHH Đ đo vẽ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 26/11/2021.

[4.2] Diện tích đo đạc các thửa đất theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 261/2021 được thể hiện như sau:

Thửa đất số 511 của bà R có diện tích đo đạc thực tế là 183,8 m², nếu cộng luôn phần đất tranh chấp 9,8 m² thì có tổng diện tích 1.93,6 m², như vậy so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà R được cấp là 199 m² thì thửa đất số 10 của bà R còn thiếu 5,4 m².

Thửa đất số 311 của bà L có diện tích đo đạc thực tế là 844,2 m², nếu cộng luôn phần đất tranh chấp 9,8 m² thì có tổng diện tích 854 m², như vậy so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L được cấp là 860 m² thì thửa đất số 311 của bà L thiếu 6 m².

Như vậy diện tích đo đạc thực tế hai thửa đất nêu trên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đều thiếu.

Căn cứ theo Mảnh trích đo thì phần đất tranh chấp 9,8 m² thuộc hoàn toàn trong thửa đất số 511 của bà Lê Thị L.

[4.3] Vào năm 2023, bà Lê Thị R và ông Lê Văn T1 có ký biên bản giáp ranh. Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất 511 vào ngày 15/4/2013 thì người ký xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng đất liền kề với bà R tại vị trí thửa đất 311 là ông Lê Văn T1, thửa đất 311 bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/5/2012 nên việc ký ông T1 giáp ranh với bà R không phù hợp quy định pháp luật, không đúng người có quyền sử dụng đất.

Căn cứ công văn số 1854/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 04/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ có nội dung: *“Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị L không có đo đạc thực tế, vị trí thửa đất xác định theo Trích lục Bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký duyệt ngày 10/4/2012. Hiện nay, thửa đất số 311, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An chưa đăng ký cấp đổi sang cơ sở dữ liệu bản đồ mới. Vị trí thửa đất số 311, tờ bản đồ số 4 (theo cơ sở dữ liệu bản đồ cũ) thuộc thửa đất số 200, tờ bản đồ số 4 (theo cơ sở dữ liệu bản đồ mới), đất tại: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An”*.

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 311 cho bà L không đo đạc thực tế và ký giáp ranh với chủ đất liền kề, thửa đất 511 của bà R được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012 và người ký giáp ranh là ông Lê Văn T1, tuy ông T1 không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm ký giáp ranh đất với bà R nhưng ông T1 là chủ cũ của thửa đất 311 (ông Lê Văn T1 tặng cho bà L theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/3/2012) nên việc ông T1 ký xác nhận ranh giới giữa hai thửa đất là có cơ sở.

[4.4] *Về quá trình quản lý sử dụng đất:*

Bà L cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà, bà xây dựng hàng rào từ năm 2008. Lời trình bày của L mâu thuẫn, không thống nhất, lúc thì hàng rào này được xây năm 2008, lúc thì xây dựng năm 2009 (tại Biên bản hòa giải ngày 16/12/2022 của UBND xã A, vợ chồng bà L, ông H trình bày *“đất này do ông bà để lại cho vợ chồng tôi và làm rào năm 2009 không lán qua đất bà R nên tôi không trả lại đất cho bà R”*). Bà R cho rằng thửa đất 511 của bà là đất trống, bà không ở đó thường xuyên, khi bà R phát hiện bà L xây hàng rào lán qua đất của bà, bà đã báo ngay chính quyền địa phương (tháng 5/2020) và sau đó nộp đơn khởi kiện tại Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim C1 xác nhận tháng 5/2020 bà có nhận làm thuê cho bà L, ông H một mái che, bà làm xong thì bà L mới xây hàng rào và làm cổng rào (theo giấy xác nhận ngày

20/3/2024). Ngoài ra bà L được ông T1 tặng cho vào năm 2012 nên nguyên đơn xác định bị đơn xây dựng hàng rào vào năm 2020, phát hiện bà L lấn sang đất của bà R, bà R nộp đơn khởi kiện là có căn cứ.

[4.5] Ngoài ra, hình thể thửa đất 511 của bà R và thửa đất 311 của bà L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên thì cạnh giáp ranh giữa hai thửa đất là đường thẳng. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 261-2021 của Cty TNHH đo đạc nhà đất T4 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 26/11/2021 và theo ranh bản đồ địa chính thì phần đất tranh chấp diện tích 9,8m² thuộc hoàn toàn trong thửa đất 511, loại đất ONT (đất ở nông thôn) của bà R, còn thửa đất số 311 của bà L mục đích sử dụng là đất HNK (đất trồng cây hàng năm khác). Ngoài ra, chiều dài hai thửa đất 511, 218 của bà R và chiều dài thửa đất 311 của bà L theo Mảnh trích đo là 63,7m, nhưng phần đất tranh chấp chỉ có chiều dài 4,3m x chiều ngang 2,1m.

Như vậy có đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất thửa đất 511 của bà R.

[5] Từ phân tích trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào trả đất cho nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị L.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 223/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39, Điều 74, Điều 92, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 264 và Điều 266 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị R đối với ông Đoàn Diên H, bà Lê Thị L về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Đoàn Diên H, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên trả cho bà Lê Thị R diện tích đất 9,8m² thuộc một phần thửa 511, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. (đất do bà Lê Thị R đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Buộc ông Đoàn Diên H, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ hàng rào có kết cấu trụ bê tông, tường xây gạch lửng 02 mặt (xây dựng trên một phần thửa đất số 511, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. (đất do bà Lê Thị R đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

(Diện tích đất nói trên có tứ cận, độ dài từng cạnh theo trích đo bản đồ địa chính số 261 – 2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/11/2021).

2. Về lệ phí đo vẽ và chi phí thẩm định, định giá tài sản: buộc ông Đoàn Diên H, bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới chịu 23.500.000 đồng (hai mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản. Toàn bộ số tiền bà R đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên buộc ông H, bà L có nghĩa vụ nộp lại để hoàn trả cho bà Lê Thị R.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Diên H, bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005747 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 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.

6. 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 Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

