

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 462/2020/DS-PT
Ngày: 29-12-2020
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 Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Bà Phùng Thị Cẩm Hồng
2. Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 11 năm 2020 và 29 tháng 12 năm 2020, 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: 420/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 423/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Thái Thị Thùy A, sinh năm 1979.

Nơi cư trú: Khu phố N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1960. Nơi cư trú: Ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2019).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1968.

Nơi cư trú: Khu phố N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1997. Nơi cư trú: Số 97, Đường N, phường K, thành phố T, tỉnh Long An. (Là

người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2020).

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Thái Thị Thùy A và bị đơn là bà Lê Thị H.

(Bà X và bà N có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 27/5/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/6/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Thái Thị Thùy A và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trần Thị Hồng X trình bày:*

Nguồn gốc của căn nhà và thửa đất số 35, tờ bản đồ số 6-2, tọa lạc Khu phố Ni, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An là của ông Thái Văn C. Sau đó, ông C tặng cho nhà và thửa đất số 35 cho ông Thái Văn H. Năm 2016, ông H chuyển nhượng cho bà A nhà và thửa đất nêu trên. Khi bà A nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ông H thì chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ, không tiến hành đo đạc, không xác minh thực tế, không ký giáp ranh mà sang nguyên thửa. Bà A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG917118 ngày 25/01/2017, tổng diện tích 280,9m² có kích thước chiều ngang 6,5m; chiều dài 43,2m.

Giáp ranh với thửa đất số 35 của bà A là thửa đất số 36, 81; tờ bản đồ số 6-2, tọa lạc Khu phố Ni, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An của bà H đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất, bà A phát hiện nhà bà H liền kề xây dựng lấn chiếm đất của bà A có diện tích 3,2m².

Do tường nhà của bà H nằm trên 1 phần đất tranh chấp, nên bà A yêu cầu bà H tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc nằm trên phần đất có ký hiệu khu B và trả lại cho bà A phần đất có diện tích 3,2m² có ký hiệu khu B theo Mẫu trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Thủ Thừa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020. Bà A không hỗ trợ gì cho việc bà H tháo dỡ, di dời tài sản trên đất tranh chấp.

Thửa đất số 35 của bà A không thực hiện bất kỳ giao dịch nào làm phát sinh quyền lợi của người thứ 3. Về phần đo đạc và định giá đất, công trình kiến trúc trên đất tranh chấp bà A thống nhất và không có yêu cầu gì khác.

**Bị đơn là bà Lê Thị H và người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:*

Nguồn gốc căn nhà trên đất và thửa đất số 36, 81 tờ bản đồ số 6-2, tọa lạc Khu phố Ni, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An là của ông Lê Văn H (ông nội của bà H) để lại cho cha mẹ bà H năm 1945. Khi đó, trên đất đã có nhà như hiện nay. Cha mẹ và các anh chị em của bà H sinh sống trên nhà đất này từ năm 1945.

Trước đây, do cha bà H cầm nhà, đất cho ông V đã xảy ra tranh chấp. Ông V khởi kiện, theo Quyết định số 26/2000/QĐCNSTT ngày 12/5/2000 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa nên các anh chị em bà H và mẹ bà H là bà Đ mới mua

lại nhà và đất của ông V thửa số 36. (Sau này, thửa đất số 36 được tách ra thành 03 thửa gồm thửa số 14, 36, 81).

Năm 2005, cha mẹ bà H và các anh chị em bà H thống nhất cho lại bà H nhà và thửa đất số 36, 81 tờ bản đồ số 6-2, tọa lạc Khu phố N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Bà H được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 81 ngày 16/01/2006, còn thửa đất số 36 được cấp giấy ngày 02/8/2006. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là dựa trên diện tích nhà đã xây dựng. Khi bà H được cấp giấy thửa đất số 36, 81 đều có đo đạc, có ông C, bà L là vợ ông H ký giáp ranh.

Bà H được cho nhà và đất thửa số 36, 81 từ năm 2005 và sử dụng cho đến nay không xây dựng gì thêm. Hiện trạng nhà vẫn như cũ. Vào năm 2010 bà H và ông H không có tranh chấp gì về ranh giới. Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Thủ Thừa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020 thì đất của bà H còn thiếu. Do đó, bà A nói bà H lấn đất là không đúng nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A.

Hai thửa đất số 36, 81 của bà H không thực hiện bất kỳ giao dịch nào làm phát sinh quyền lợi của người thứ 3. Về phần đo đạc và định giá đất, công trình kiến trúc trên đất tranh chấp bà H thống nhất và không có yêu cầu gì khác.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 07/7/2020, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 175 Bộ Luật dân sự 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Thùy A đối với bà Lê Thị H về việc tranh chấp ranh đất.

Buộc bà Lê Thị H phải trả cho bà Thái Thị Thùy A số tiền 2.080.000 đồng là giá trị của phần đất ký hiệu B diện tích 3,2m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ Thừa ngày 20/4/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Thùy A đối với bà Lê Thị H về việc yêu cầu bà Lê Thị H tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc có trên phần đất tranh chấp có ký hiệu khu B diện tích 3,2m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ Thừa ngày 20/4/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020.

3. Về lệ phí thẩm định, đo đạc, định giá: Bà Lê Thị H phải chịu toàn bộ là 10.300.000 đồng. Bà Lê Thị H đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng. Bà Thái Thị Thùy A đã nộp tạm ứng là 5.300.000 đồng nên bà Lê Thị H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Thái Thị Thùy A số tiền là 5.300.000 đồng.

4. Kể từ ngày bà Thái Thị Thùy A có đơn yêu cầu thi hành án, thì bà Lê Thị H phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Thái Thị Thùy A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004562, ngày 09/7/2019 và biên lai thu số 0007201 ngày 15/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Hoàn lại cho bà Thái Thị Thùy A 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, 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 14/7/2020, bị đơn là bà Lê Thị H kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà H không đồng ý trả cho bà Thái Thị Thùy A 2.080.000 đồng tiền giá trị quyền sử dụng phần đất thuộc Khu B, có diện tích 3,2m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Thủ Thừa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020.

Ngày 16/7/2020, nguyên đơn là bà Thái Thị Thùy A kháng cáo không đồng ý một phần bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà A yêu cầu bà Lê Thị H giao trả phần đất thuộc Khu B, có diện tích 3,2m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Thủ Thừa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020, bà A không đồng ý nhận 2.080.000 đồng tiền giá trị quyền sử dụng phần đất này.

Nhận thấy, 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.

**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.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của bà Thái Thị Thùy A và bà Lê Thị H thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Về yêu cầu kháng cáo của bà Thái Thị Thùy A và bà Lê Thị H, xét thấy:

Nguồn gốc của căn nhà và thửa đất số 35, tờ bản đồ số 6-2, tọa lạc Khu phố Ni, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An là của ông Thái Văn C. Sau đó, ông C tặng cho nhà và thửa đất số 35 cho ông Thái Văn H. Năm 2016, ông H chuyển nhượng cho bà A nhà và thửa đất nêu trên. Khi bà A nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ông H thì chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ, không tiến hành đo đạc, không xác minh thực tế, không ký giáp ranh mà sang nguyên thừa. Bà A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG917118 ngày 25/01/2017.

Bà A khởi kiện yêu cầu bà H tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc nằm trên phần đất có ký hiệu khu B diện tích 3,2m² và trả lại cho bà A phần đất có diện tích 3,2m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Thủ Thừa đo vẽ ngày 20/4/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020. Lý do ranh đất giữa thửa số 35 và 36, 81 theo Bản đồ địa chính đều là đường thẳng nhưng tường nhà của bà H là đường cong. Khi bà H sửa chữa nhà năm 2010 đã xảy ra tranh chấp giữa ông H (khi đó là chủ sử dụng thửa đất số 35) với bà H nhưng do ông H bận đi làm nên không báo chính quyền địa phương.

Nguồn gốc căn nhà trên đất và thửa đất số 36, 81; tờ bản đồ số 6-2, tọa lạc Khu phố Ni, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An là của ông Lê Văn H (ông nội của bà H) để lại cho cha mẹ bà H năm 1945. Khi đó, trên đất đã có nhà như hiện nay. Cha mẹ và các anh chị em của bà H sinh sống trên nhà đất này từ năm 1945.

Năm 2005, bà H được cha mẹ và các anh chị em cho lại nhà và thửa đất số 36, 81; tờ bản đồ số 6-2, tọa lạc Khu phố Ni, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Bà H được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 81 ngày 16/01/2006, còn thửa đất số 36 được cấp giấy ngày 02/8/2006. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là dựa trên diện tích nhà đã xây dựng. Khi bà H được cấp giấy thửa đất số 36, 81 đều có đo đạc, có ông C, bà L là vợ ông H ký giáp ranh. Bà H sử dụng nhà và đất thửa số 36, 81 từ năm 2005 cho đến nay không xây dựng gì thêm, hiện trạng nhà vẫn như cũ.

Theo lời khai của ông Thái Văn C là chủ cũ của nhà và thửa đất số 35 (*tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/9/2019, bút lục 146*) thì bức tường gạch phía gia đình bà H xây cách nay khoảng 20 năm khi xây đã lấn sang thửa số 35, trong quá trình sử dụng phía gia đình bà H nhiều lần sửa lại bức tường gạch trên nền móng tường xây ban đầu; khi phía gia đình bà H xây tường gạch hai bên có xảy ra cự cãi nhưng không báo chính quyền địa phương.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thì trên phần đất tranh chấp có bức tường gạch chưa tô; bà Nữ có xây dựng một phần bức tường chiều dài khoảng 09m, không nhớ thời gian xây; ông nội bà H (là ông Lê Văn H) có xây dựng một phần tường chiều dài khoảng 7,8m, không nhớ thời gian xây; bà Mai Thị Hải (chị bà H) có xây dựng một phần bức tường gạch chiều dài khoảng 2,25m, không nhớ thời gian xây và có xây cao thêm phần tường của bà Nữ, ông Huỳnh xây, khi xây dựng không có tranh chấp với nhà bà A; phía bà A có ý kiến tường gạch phía nhà bà H xây cách đây hơn 20 năm, sau nhiều lần sửa chữa thì cao như hiện nay, nhà bà H lấn đất từ lần

xây đầu tiên, bà A cho rằng gia đình bà nhiều lần cự cãi tranh chấp với nhà bà H về ranh đất.

Xét thấy bà H chỉ là người được tặng cho nhà và hai thửa đất số 36, 81, không phải là người xây dựng bức tường gạch trên phần đất đang tranh chấp. Bà A cũng nhận chuyển nhượng từ ông H nhà và thửa đất số 35. Khi gia đình bà H xây dựng bức tường gạch thì ông C, ông H (*chủ cũ của thửa đất số 35*) không có tranh chấp đến chính quyền địa phương để giải quyết ngăn chặn việc xây dựng. Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Thủ Thừa đo vẽ ngày 20/4/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020 thì bức tường gạch nằm trên một phần thửa đất số 35 hiện nay do bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà H không có lỗi trong việc xây dựng bức tường gạch và bức tường gạch tồn tại đã lâu gắn liền với căn nhà của bà H nếu tháo dỡ sẽ phát sinh chi phí và ảnh hưởng cuộc sống của gia đình hai bên. Khi hai bên xây dựng lại nhà thì tháo dỡ bức tường gạch để điều chỉnh lại ranh giới đất cho đúng với bản đồ địa chính.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Thái Thị Thùy A và bà Lê Thị H, sửa một phần bản án dân sự 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 Thái Thị Thùy A và bà Lê Thị H thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 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 yêu cầu kháng cáo của bà Thái Thị Thùy A và bà Lê Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Bà A khởi kiện yêu cầu bà H tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc và trả cho bà A phần đất có diện tích 3,2m² thuộc Khu B theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Thủ Thừa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020. Bởi lẽ, ranh đất giữa các thửa số 35 và 36, 81 theo ranh Bản đồ địa chính đều là đường thẳng nhưng bức tường nhà mà bà H xây dựng là đường vòng cung. Khi bà H xây bức tường nhà năm 2000 đã xảy ra tranh chấp với ông C (khi đó là chủ sử dụng thửa đất số 35) nhưng bà H vẫn cố tình xây dựng.

Còn phía bà H thì cho rằng hai thửa số 36 và 81 của bà H có kích thước chiều ngang 4,1m nhưng theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Thủ Thừa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện

Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020 thì chỉ có 3,9m. Khi UBND huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất số 36 và 81 cho bà H là cấp theo hiện trạng nhà như hiện nay, có ông C và bà L (vợ ông H) đều ký giáp ranh. Việc bà A yêu cầu bà H tháo dỡ bức tường nhà trên phần đất có diện tích 3,2m² đang tranh chấp sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà của bà H vì đó là vách tường của nhà trên, phòng ngủ của bà H. Diện tích đất hai bên bị thiếu là do mỗi bên bị lấn một chút nên bà A nói bà H lấn đất là không có cơ sở nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A.

Xét thấy, theo Công văn số 1814/UBND-NC ngày 07/11/2019, UBND huyện Thủ Thừa xác định nguồn gốc thửa số 35, diện tích 280,9m² là của ông Thái Văn C, ông C được UBND huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/01/2000 không có đo đạc thực tế xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất. Đến năm 2002, ông C chuyển nhượng thửa đất số 35 và căn nhà trên thửa đất này cho con trai là ông Thái Văn H. Đến ngày 13/11/2002, ông H được UBND huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 35 và quyền sở hữu căn nhà trên thửa đất này. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 35 cho ông H thì không có đo đạc thực tế xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất. Đến năm 2017, ông H và vợ là bà Châu Thị Thùy Loan chuyển nhượng thửa đất số 35 và căn nhà trên thửa đất này cho bà A. Đến ngày 25/01/2017, bà A được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 35 và quyền sở hữu căn nhà ở trên thửa đất này.

Còn đối với hai thửa số 36 và 81: Vào ngày 16/01/2006, bà H được UBND huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 81, diện tích 81,4m² và ngày 02/8/2006, bà H được UBND huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 36, diện tích 59m². Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa số 36 và 81 cho bà H có đo đạc thực tế xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất.

Xét khi UBND huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 35 cho ông C vào ngày 31/01/2000 thì không có đo đạc thực tế xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất. Tuy nhiên, khi UBND huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 35 và quyền sở hữu căn nhà trên thửa đất này cho ông H vào ngày 13/11/2002 thì có đo đạc thực tế và có ký Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 19/9/2002 (Bút lục số 117). Đến ngày 25/01/2017, bà A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 35 và quyền sở hữu căn nhà ở trên thửa đất này. Như vậy, mặc dù khi bà A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 35 không có đo đạc thực tế nhưng trước đó, khi ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 35 thì có đo đạc thực tế xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất này. Còn khi bà H được UBND huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất số 36 và 81 vào năm 2006 thì đều có lập và ký Biên bản xác nhận mốc giới, ranh giới thửa đất. Tuy nhiên, việc ông C ký Biên bản xác nhận mốc giới, ranh giới thửa đất vào năm 2006 với phía bà H là không đúng vì vào thời điểm này, ông H mới là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử

dụng thửa đất số 35. Hơn nữa, xét về hình thể và ranh giới của các thửa số 35, 36 và 81 thì theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thủ Thừa đo vẽ và duyệt ngày 07/6/2005 (Bút lục số 98) và Trích lục bản đồ địa chính ngày 11/7/2006 (Bút lục số 82) thì đều là đường thẳng. Tuy nhiên, hiện trạng căn nhà của bà H sử dụng nằm trên hai thửa đất số 36, 81 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Thủ Thừa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020 thì ranh giới giữa các thửa đất số 35, 36 và 81 là bức tường căn nhà của bà H có hình vòng cung. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án này, các đương sự trình bày thống nhất căn nhà trên thửa số 35 là của ông C, ông C chuyển nhượng cho ông H rồi ông H chuyển nhượng cho bà A được xây dựng từ trước năm 1975. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và chiếu thẳng từ ban công xuống thì bức tường căn nhà của bà H xây lấn qua thửa số 35 của bà A. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất có diện tích 3,2m² đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà A là có căn cứ.

Về việc bà A yêu cầu bà H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc có trên phần đất 3,2m² đang tranh chấp:

Xét khi bà H tiến hành xây dựng bức tường trên phần đất 3,2m² đang tranh chấp thì ngày 18/5/2000, ông Thái Văn C có khiếu nại đến UBND thị trấn Thủ Thừa. Theo xác nhận của ông Châu Văn Sáng nguyên là Trưởng ấp Nhà Dài, thị trấn Thủ Thừa thì vào ngày 30/4/2000, ông Sáng được UBND thị trấn Thủ Thừa cử đến hòa giải việc tranh chấp ranh đất giữa bà H và ông C. Như vậy, có cơ sở xác định khi phía bà H xây dựng bức tường trên phần đất 3,2m² đang tranh chấp thì đã phát sinh tranh chấp nhưng phía bà H vẫn cố tình xây dựng. Ngoài ra, bức tường mà phía bà H xây dựng không có tô vào năm 2000 đến nay đã xuống cấp, không đảm bảo an toàn cho phía người sử dụng là bà H và của chủ đất liền kề là phía bà A. Khi tháo dỡ bức tường này để xây thẳng ranh không ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà của bà H vì bức tường này nằm ngoài những cây cột chính của căn nhà bà H (có bản ảnh đính kèm). Do đó, việc bà A kháng cáo yêu cầu bà H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc có trên phần đất 3,2m² đang tranh chấp để trả phần đất này cho bà A là có cơ sở nên được chấp nhận. Còn việc phía bà H kháng cáo không đồng ý trả cho bà A 3,2m² đất nói trên là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Từ nhận định ở đoạn [2], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thái Thị Thùy A, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa

Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, cụ thể:

Bà Thái Thị Thùy A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Thùy A được Tòa án chấp nhận.

Bà Thái Thị Thùy A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Ở Tòa án cấp sơ thẩm là 10.300.000 đồng, ở Tòa án cấp phúc thẩm là 1.200.000 đồng, tổng cộng là 11.500.000 đồng và phía nguyên đơn là bà Thái Thị Thùy A đã nộp 6.500.000 đồng, bị đơn là bà Lê Thị H đã nộp 5.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này. Do đó, buộc bà H phải nộp 6.500.000 đồng để hoàn trả cho bà A.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thái Thị Thùy A.
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H.
- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, cụ thể:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Thùy A về việc yêu cầu bà Lê Thị H trả quyền sử dụng đất.

Buộc bà Lê Thị H phải trả cho bà Thái Thị Thùy A 3,2m² thuộc Khu B theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Thủ Thừa đo vẽ

và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020.

Buộc bà Lê Thị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc trên phần đất có diện tích 3,2m² thuộc Khu B theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Thủ Thừa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 06/5/2020.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị H phải nộp 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Thái Thị Thùy A.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Thái Thị Thùy A 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004562 ngày 09/7/2019 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007201 ngày 15/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Thái Thị Thùy A 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007279 ngày 21/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

Buộc bà Lê Thị H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007280 ngày 21/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

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.

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

Nơi nhận:

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

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

Lê Minh Tuấn