

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 73/2021/DS-PT.

Ngày: 03-03-2021.

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 Phùng Thị Cẩm Hồng

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Thiện Tâm

2. Bà Huỳnh Thị Phụng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 25 tháng 02 năm 2021 và ngày 03 tháng 03 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 550/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 162/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 576/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Dương Thị T, sinh năm 1972.

*Địa chỉ:* Ấp C, xã ĐL, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Hòa B - Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B, Đoàn luật sư tỉnh Long An.

*Bị đơn:* Ông Võ Văn L, sinh năm 1965.

*Địa chỉ:* Ấp C, xã ĐL, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1966.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Văn L, sinh năm 1965.

*Cùng địa chỉ:* Ấp C, xã ĐL, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo giấy ủy quyền chứng thực số 1016 ngày 06/7/2020 tại Văn phòng Công chứng Võ VN, huyện Đ, tỉnh Long An).

2. Bà Trần Hồng D, sinh năm 1982.

3. Ông Đỗ Ngọc N, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Ô4, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn L.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Dương Thị T trình bày:

Bà Dương Thị T là chủ thửa đất số 1358, tờ bản đồ số 24, diện tích 101m<sup>2</sup>, loại đất CLN, tại Ấp C, xã ĐL, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; còn ông Võ Văn L là chủ thửa đất số 32, giáp ranh với thửa đất số 1358 của bà T.

Nguồn gốc thửa số 1358 do bà T mua lại của ông Đỗ Ngọc N, bà Trần Thị Hồng D vào năm 2015. Sau khi mua đất, bà T là người sử dụng thửa đất số 1358 để trồng lúa. Tháng 3 năm 2018, bà T yêu cầu ông L xác định ranh giới đất để cắm cọc ranh, nhưng ông L không đồng ý chỉ ranh nên bà T có khiếu nại về ranh đất với ông L ra UBND xã ĐL yêu cầu giải quyết. UBND xã tổ chức hòa giải nhiều lần, nhưng ông L không đến dự, cùng thời điểm đó ông L đã xây dựng tường rào lưới B40 trên đất tranh chấp và lấn sang thửa đất số 1358 có chiều ngang khoảng 05m, chiều dài hết đất.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 để trả lại phần đất lấn chiếm có chiều ngang 5m, dài 25m thuộc một phần thửa đất số 1358, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại Ấp C, xã ĐL, huyện Đức Hòa cho bà quản lý, sử dụng.

*Bị đơn ông Võ Văn L trình bày:*

Bà T là chủ thửa đất số 1358, còn ông là chủ thửa đất số 118, tờ bản đồ số 19, tại Ấp C, xã ĐL, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất số 118 do ông mua lại của ông Nguyễn Văn S, còn nguồn gốc của thửa số 1358 do bà T mua lại của ông Đỗ Ngọc N.

Năm 1995, Nhà nước mở kênh nôi đi qua thửa đất số 118 của ông L và thửa số 21 của ông N nên ông L và ông N đã bị Nhà nước thu hồi một phần thửa đất số 118 và thửa số 21 và có bồi thường giá trị đất bị thu hồi. Ranh giới thửa đất số 118 của ông L với thửa số 21 của ông N có 02 cọc xi măng hiện nay vẫn còn do ông N cắm khi xác định ranh đất với ông L.

Việc ông N với bà T thỏa thuận mua bán đất tại thửa số 21 như thế nào thì ông không biết. Từ khi ông và ông N cắm trụ xi măng làm ranh thì ông sử dụng đất từ trụ xi măng qua thửa đất số 118 và không có lấn chiếm đất của ông N trước đây và cũng không lấn chiếm đất của bà T như bà T trình bày. Tháng 2 năm 2019, ông L xây dựng tường lững lưới B40 để ngăn cách thửa đất số 118 với

thửa số 1358 của bà T tại vị trí ranh đất như ông N xác định trước đó nên bà T cho rằng ông lấn đất nên khiếu nại ra UBND xã để giải quyết.

Bà T yêu cầu ông phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 để trả lại phần đất lấn chiếm có chiều ngang 5m, chiều dài 25m, thuộc một phần thửa số 1358, tờ bản đồ số 24, tại Ấp C, xã ĐL, huyện Đức Hòa cho bà T thì ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Ngọc N trình bày:*

Trước đây ông N là chủ thửa đất số 21, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.688m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tại Ấp C, xã ĐL, huyện Đức Hòa. Năm 2007, ông N làm thủ tục chuyển từ đất lúa sang đất trồng cây lâu năm và đến tháng 12 năm 2013 thì Nhà nước thu hồi một phần thửa đất số 21 diện tích là 939m<sup>2</sup> để làm kênh nổi nên diện tích còn lại là 749m<sup>2</sup>, khi Nhà nước thu hồi đất có bồi thường cho ông N số tiền 12.000.000 đồng; sau khi bị thu hồi thì thửa đất số 21 bị tách thành 02 thửa gồm thửa số 21, diện tích 579m<sup>2</sup> và thửa số 1358 diện tích 101m<sup>2</sup>, nhưng thực tế thửa đất số 1358 còn diện tích khoảng hơn 50m<sup>2</sup>.

Tháng 12 năm 2015, ông N chuyển nhượng thửa đất số 21 và thửa số 1358 cho bà Dương Thị T; việc chuyển nhượng đất cho bà T căn cứ vào diện tích ghi trên giấy đỏ mà Nhà nước đã cấp cho ông N sau khi thu hồi thửa đất số 21; không đo đạc thực tế. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông N giao đất và giấy đỏ cho bà T sử dụng và bà T thanh toán đủ tiền mua đất theo thỏa thuận cho ông N. Ngoài ra, khi ký hợp đồng mua bán đất ngày 14/12/2015 bà T có cam kết với ông N là diện tích đất thực tế của thửa số 1358 (là thửa đất đang tranh chấp) còn lại bao nhiêu thì bà T sẽ lấy bấy nhiêu và cam kết không có khiếu nại về sau. Thửa đất số 21 và thửa số 118 của ông L có ranh giới là 02 trụ xi măng cao khoảng 0,5m; do ông N cấm làm ranh vào năm 2013, hiện nay vẫn còn, khi ông N cấm ranh thì ông L có chứng kiến và không phản đối.

Việc bà T và ông L tranh chấp ranh đất tại thửa số 1358 với thửa số 118 thì ông N cũng biết; nguyên nhân tranh chấp là do bà T cho rằng ông L làm lưới B40 lấn sang thửa số 1358 của bà T, nhưng ông N xác định là ông L xây dựng tường rào lưới B40 là đúng ranh đất mà ông N và ông L đã xác định trước đó. Việc tranh chấp không có liên quan gì đến ông N nên ông N không có yêu cầu gì trong vụ án và xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H do ông L đại diện trình bày:* Bà Hương thống nhất với ý kiến của ông L và không có yêu cầu gì trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng D vắng mặt:* Không có ý kiến trình bày.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 162/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39 và các Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Võ Văn L.

Buộc ông Võ Văn L phải tháo dỡ 01 đoạn tường rào có kết cấu: Xây bằng gạch dày 10cm, tô trát 02 mặt, cao 0,5m; phía trên rào lưới B40 cao 1,2m; chiều dài hàng rào 11,5m; diện tích phần tường rào xây gạch  $5,75m^2$ , diện tích phần lưới B40 là  $13,8m^2$ ; gắn với 04 trụ bê tông cốt thép cao 2,5m; để trả lại một phần thửa đất số 1358, có diện tích là  $49,7m^2$ , được xác định tại khu B1, diện tích  $47m^2$  và khu C1 diện tích  $2,7m^2$  theo Mảnh trích đo địa chính (Phân khu) ngày 01/7/2010 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa cho bà Dương Thị T.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng của một phần thửa đất số 1358, có diện tích là  $49,7m^2$ , được xác định tại khu B1 và khu C1 theo Mảnh trích đo địa chính số 426-2019 ngày 10/6/2019 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 09/7/2019 và Mảnh trích đo địa chính (Phân khu) ngày 01/7/2020.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Văn L phải nộp số tiền là 23.300.000 đồng để trả lại cho bà Dương Thị T số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 23.300.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Võ Văn L phải nộp là 5.432.000 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Dương Thị T tiền tạm ứng án phí là 1.250.000 đồng theo biên lai thu số: 0004280 ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 26/9/2020 bị đơn ông Võ Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Dương Thị T không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Võ Văn L không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp.

Nguyên đơn bà Dương Thị T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: Nguồn gốc đất của bà T là nhận chuyển nhượng từ ông N, diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T được cấp là 101m<sup>2</sup>, khi ông L xây dựng hàng rào không đúng vị trí ranh đất đã lấn sang đất của bà T. Diện tích đất của bà T qua đo thực tế 49.8m<sup>2</sup>, thiếu 51.2m<sup>2</sup> nên bà T yêu cầu ông L trả lại cho bà T diện tích đất lấn chiếm là 49.7m<sup>2</sup> tại khu C1 và B1, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ. Phía ông L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L là giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Võ Văn L trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì ông không có lấn đất của bà T, khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tiến hành đo thực tế, diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cộng luôn diện tích đất tranh chấp vẫn thiếu, ông xây dựng hàng rào đúng ranh vì ranh đất có 2 trụ xi măng do chủ đất cũ là ông N xác định, hiện tại hai trụ xi măng này vẫn còn. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là chưa phù hợp với thực tế. Do đó ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn L xét thấy: Thửa đất 1358 của bà T và thửa 118 của ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều có đo đạc thực tế nhưng không có thể hiện ký giáp ranh giữa các chủ đất liền kề. Hiện thửa 1358 và thửa 118 theo đo đạc thực tế đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên bà T yêu cầu Tòa án giải quyết xác định ranh giữa các bên theo ranh bản đồ là không có căn cứ mà cần xác định theo ranh thực tế sử dụng.

Tại biên bản thẩm định ngày 11/6/2019 thể hiện trên đất tranh chấp có 1 đoạn rào xây gạch phía dưới chân, phía trên có lưới B40 do ông L xây tháng 2/2019. Trên đất tranh chấp phía đầu của hai đoạn rào có hai trụ xi măng do chủ cũ cắm làm ranh, phần còn lại ông L trồng lúa. Ông N và ông L cho rằng ranh đất giữa thửa đất số 21 và 32 trước đây có cắm 02 cọc xi măng, nhưng bà T

không thừa nhận ranh này cho rằng ông L đòi ranh nhưng bà T không chứng cứ chứng minh.

Tại giấy thỏa thuận ngày 08/10/2015 có bà T, ông N, ông L ký tên có nội dung tôi có mua miếng đất Đỗ Ngọc N. Tôi đồng ý lấy hàng rào thẳng còn phần bên kia bờ kinh giao cho ông L. Miếng đất thửa 21 tờ bản đồ 24. Còn phần giáp ranh bên trường học Tuổi Hồng là của Tuyết trọn quyền sử dụng. Ngày 14/12/2015 bà T có viết cam kết là tôi có mua của ông N một lô đất thửa 21 diện tích 749m<sup>2</sup> giảm xuống còn 680m<sup>2</sup> nay ra công chứng tôi đã chôn đủ tiền và ông N đã nhận đủ. Tôi cam kết không khiếu nại sau này với ông N. Thửa 1358 còn bao nhiêu lấy bấy nhiêu.

Từ phân tích trên cho thấy kháng cáo của ông Võ Văn L là có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn L. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Kháng cáo của ông Võ Văn L được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 279, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Các đương sự bà Trần Hồng D và ông Đỗ Ngọc N vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu được xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **[2] Xét đối với nội dung kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn L thấy rằng:**

[2.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất 1358 (nay là thửa 199) của bà T tiếp giáp thửa 118 của ông L. Thửa 1358 là một phần của thửa 21 trước đây của ông Đỗ Ngọc N. Ngày 30/10/2002 ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 21 diện tích 1.688m<sup>2</sup>, khi cấp không có đo đạc thực tế. Năm 2012 để mở rộng kênh Phước Hòa nhà nước có thu hồi đất 939m<sup>2</sup> đất thửa 21 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa cập nhật chỉnh lý biến động phần đất còn lại của thửa 21. Theo diện tích đất được cấp sau khi trừ phần thu hồi thì còn 749m<sup>2</sup>. Do ngày 02/11/2015 Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú có đo đạc phần còn lại của thửa 21 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa huyện ngày 03/11/2015 thì phần còn lại của thửa số 21 là 680m<sup>2</sup> (giảm 69m<sup>2</sup>) nên phần còn lại thửa 21 được điều chỉnh tách thành hai thửa gồm thửa 21 diện tích 579m<sup>2</sup> và thửa 1358 diện tích 101m<sup>2</sup>. Ngày 14/12/2015 ông Đỗ Ngọc N và bà Trần Hồng D chuyển nhượng hai thửa đất này diện tích 680m<sup>2</sup> cho bà T. Khi chuyển nhượng không có tiến hành đo đạc thực tế mà chuyển nhượng theo giấy chứng

nhận chứng nhận đã được điều chỉnh. Ngày 20/5/2016 bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1358 diện tích  $101\text{m}^2$ , đo đạc thực tế  $49,8\text{m}^2$  (thiếu  $51,2\text{m}^2$ ). Thửa số 118 trước đây là thửa 32. Ngày 23/7/1999 ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 32 diện tích  $2.500\text{m}^2$ . Năm 2012 để mở rộng kênh Phước Hòa Nhà nước có thu hồi đất  $1.397\text{m}^2$  thửa số 32 nên diện tích còn lại là  $1.103\text{m}^2$ . Năm 2017 ông L đề nghị cấp đổi thửa số 32 có đo vẽ lại và ranh ổn định. Ngày 16/8/2017 ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 118 diện tích  $1.061,3\text{m}^2$ , đo đạc thực tế  $938,1\text{m}^2$  (thiếu  $98,2\text{m}^2 = 1.061,3\text{m}^2 - 938,1\text{m}^2 + 25\text{m}^2$  mà Tuyệt xác định không tranh chấp).

[2.2] Theo hồ sơ thu hồi, bồi thường đất của ông Đỗ Ngọc N và lời khai của ông N thì khi UBND huyện Đ thu hồi một phần thửa đất số 21 thì phần còn lại của thửa đất số 21 bị chia thành 02 thửa là thửa số 21 và 1358 và theo lời trình bày của ông Đỗ Ngọc N xác định đúng như hồ sơ thu hồi, nhưng thực tế thửa đất số 1358 diện tích còn lại khoảng hơn  $50\text{m}^2$ .

[2.3] Ngoài ra, ông N và ông L cho rằng ranh đất giữa thửa đất số 21 và thửa số 32 (cũ) có cắm hai cọc xi măng, việc này được bà T xác nhận. Ông Đỗ Ngọc N còn xác định khi ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Ngày 14/12/2015 bà T có viết cam kết là tôi có mua của ông N một lô đất thửa số 21 diện tích  $749\text{m}^2$  giảm xuống còn  $680\text{m}^2$ , nay ra công chứng tôi đã chồng đủ tiền và ông N đã nhận đủ. Tại tờ giấy thỏa thuận ngày 14/12/2015 có nội dung “Tôi cam kết không khiếu nại sau này với ông bà Đỗ Ngọc N thửa 1358, TBĐ 24 còn bao nhiêu lấy bấy nhiêu” thì thửa đất số 1358 còn lại bao nhiêu lấy bấy nhiêu, việc thỏa thuận này tại phiên tòa phúc thẩm bà T xác định bà T có thỏa thuận với ông N nội dung này.

[2.4] Tại giấy thỏa thuận ngày 08/10/2015 có bà T, ông N, ông L ký tên có nội dung tôi có mua miếng đất của Đỗ Ngọc N. Tôi đồng ý lấy hàng rào thẳng còn phần bên kia bờ kinh giao cho ông L. Miếng đất thửa 21 tờ bản đồ 24. Còn phần giáp ranh bên trường học Tuổi Hồng là của Tuyệt trọn quyền sử dụng.

[2.5] Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện trên phần đất tranh chấp phía đầu của hai đoạn rào xây gạch phía dưới chân, phía trên có lưới B40 do ông L xây tháng 2/2019. Trên đất tranh chấp phía đầu của hai đoạn hàng rào có hai trụ xi măng do chủ cũ cắm làm ranh, phần còn lại của đất tranh chấp là do ông L trồng lúa. Xét thấy đối với nội dung biên bản xem xét thẩm định tại chỗ này các bên đương sự thống nhất và ký tên; tại phiên tòa phúc thẩm ông L và bà T cũng thừa nhận hai trụ xi măng phía đầu của hai đoạn rào là do ông N chủ đất cũ trồng để xác định ranh giữa thửa đất của ông N và ông L. Trong quá trình giải quyết vụ án ông N cũng xác định ranh giới đất giữa thửa đất số 21 và 32 trước đây có cắm hai cọc xi măng, nhưng bà T không thừa nhận ranh này cho rằng ông L dời ranh nhưng bà T không cung cấp chứng cứ chứng minh là ông L có dời ranh. Do đó ông L đã xây dựng hàng rào ngay trụ ranh là đúng với thực tế ranh đất mà các bên đang sử dụng.

[2.6] Xét thấy, thửa đất 1358 của bà T được cấp giấy không có đo thực tế, chuyển nhượng trọn thửa từ đất của ông N, nhưng trước đó ông N có đo và thửa 118 của ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực tế, nhưng các bên không có ký giáp ranh. Hiện thửa 1358 và thửa 118 theo đo đạc thực tế đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên bà T yêu cầu Tòa án giải quyết xác định ranh giữa các bên theo ranh bản đồ là không có căn cứ mà cần xác định theo ranh thực tế sử dụng.

[2.7] Từ những chứng cứ như đã phân tích trên. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, do đó kháng cáo của ông L là có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm là 28.300.000đồng. Bà Dương Thị T phải chịu số tiền 28.300.000 đồng. Số tiền này bà T đã nộp và chi phí xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Dương Thị T chịu án phí 300.000đồng. Bà T được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 0004280 ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Bà T được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn thừa là 950.000đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn L không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 170 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 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.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Võ Văn L diện tích đất 49,7m<sup>2</sup> được xác định tại khu B1 và khu C1 theo Mảnh trích đo địa chính số 426-2019 ngày 10/6/2019 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng



ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 09/7/2019 và theo Mảnh trích đo địa chính (Phân khu) ngày 01/7/2020 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa.

**2.** Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm: Buộc bà Dương Thị T phải chịu số tiền 28.300.000 đồng. Số tiền này bà T đã nộp và chi phí xong.

**3.** Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Dương Thị T phải chịu án phí 300.000đồng. Bà T được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 0004280 ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Bà T được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn thừa là 950.000đồng.

**4.** Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Văn L không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0006259 ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

**6.** Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

*Nơi nhận:*

- TAND Cấp Cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

**Phùng Thị Cẩm Hồng**