

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 32/2022/DS-PT

Ngày: 28-01-2022

V/v tranh chấp về 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 Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán:

Ông Lê Minh Tuấn

Ông Nguyễn Văn Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - 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.

Ngày 28 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hồng A, sinh năm: 1955; Địa chỉ: số B Quốc Lộ C, khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị H, sinh năm: 1954; Địa chỉ: số B1 Quốc Lộ C, khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (Có mặt).

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

1. Ông Phạm Chiêu Th, sinh năm: 1959; Địa chỉ: số B Quốc Lộ C, khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (Có mặt).

2. Bà Trương Thị A1, sinh năm: 1955; Địa chỉ: số B1 Quốc Lộ C, khu phố

D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Bùi Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Chiêu Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hồng A, trong quá trình giải quyết vụ án ông A trình bày:

Ông A yêu cầu vợ chồng bà Bùi Thị H ông Phạm Chiêu Th trả lại cho ông phần đất có diện tích 06m², thuộc 01 phần thửa đất số 122, tờ bản đồ số 06, loại đất BHK, tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, do ông đứng tên chủ sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1512/QĐ.UB, được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp ngày 24/9/2003, thể hiện tại vị trí B Mảnh trích đo địa chính số 506 – 2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 30/3/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 01/4/2021. Đồng thời, ông yêu cầu bà H, ông Th tháo dỡ 06 trụ bê tông và một phần mái che tạm bằng tole thiếc trên phần đất trên.

Lý do ông yêu cầu trả phần diện tích đất nêu trên là do vào tháng 12/1997, gia đình ông có chuyển nhượng bằng giấy tay cho vợ chồng ông Th, bà H một phần đất giáp ranh với đất của ông Lê Văn H, chiều ngang là 6,1m. Sau khi chuyển nhượng xong, chính ông là người cắm cột mốc bằng 02 trụ bê tông để làm ranh với phần đất còn lại của ông. Đến tháng 4/1998, vợ chồng bà H thay cột mốc khác và làm bờ kè (tường bao) kiên cố nhưng không có sự chứng kiến của gia đình ông. Sau đó, ông phát hiện cột mốc không đúng như vị trí ban đầu, ông có báo cho vợ chồng bà H biết thì bà H nói để khi nào bà H làm hàng rào thì bà sẽ chỉnh sửa lại cột mốc ranh đất. Năm 2003, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 122, năm 2009 ông làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà H thì hai bên cũng chỉ làm thủ tục tách đất với chiều ngang 6,1m, tính từ bên vách nhà ông Hượt đo qua. Tuy nhiên, thực tế thì lúc đó bên bà H xây bờ kè và làm trụ đã lấn sang đất của ông rồi. Nay, ông có nhu cầu làm lại hàng rào kiên cố đúng theo ranh giới và ông có báo cho vợ chồng bà H biết để trả lại ranh đất như đã hứa trước đây, nhưng bà H không thực hiện nên ông khởi kiện yêu cầu trả lại phần diện tích lấn chiếm. Đất của ông là thửa 122, khi tách ra cho bà H thành thửa 496, diện tích là 95,2m², chiều ngang 6,1m. Nay qua đo đạc thực tế xác định phần diện tích đất bà H lấn chiếm là 06m², trong đó chiều ngang cạnh phía trước giáp quốc lộ 50 là 0,6m, chiều ngang cạnh phía sau là 0,2m. Trên phần diện tích đất tranh chấp có 06 cây trụ bê tông và 01 phần mái che thiếc tạm

của gia đình bà H che chắn để vật dụng sửa xe.

Bị đơn bà Bùi Thị H trình bày: Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A. Bởi vì, trước đây khi chuyển nhượng đất cho bà thì ông A tự cắm cọc ranh bằng trụ bê tông. Các cột mốc từ đó đến nay không có ai di dời. Sau đó, bà làm bờ kè đổ đất cho nền nhà không bị sạt lở và có cắm thêm một số trụ bê tông để làm ranh chứ chưa rào lại. Bà cắm ranh theo các trụ bê tông mà trước đó ông A đã cắm. Ông A cắm cọc giao đất chuyển nhượng đến đâu thì gia đình bà xây bờ kè tới đó và sử dụng cho đến nay bà không lấn đất của ông A. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A1 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Hồng A. Bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông A, bà không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Chiêu Th trình bày: Ông là chồng của bà Bùi Thị H, ông thống nhất theo lời trình bày của bà H và không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng A.

Buộc vợ chồng bà Bùi Thị H, ông Phạm Chiêu Th trả cho ông Nguyễn Hồng A quyền sử dụng đất có diện tích 06m², thuộc 01 phần thửa đất số 122, tờ bản đồ số 06, loại đất BHK, tọa lạc khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, do ông Nguyễn Hồng A đứng tên quyền sử dụng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1512/QĐ.UB được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp ngày 24/9/2003.

Buộc vợ chồng bà Bùi Thị H, ông Phạm Chiêu Th phải tháo dỡ, di dời 06 cây trụ bê tông và 01 phần mái che tạm trên phần đất thuộc một phần thửa đất số 122 nêu trên để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng A.

Phần đất tranh chấp có ký hiệu vị trí B và có tứ cận thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 506 – 2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 30/3/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 01/4/2021.

Buộc vợ chồng bà Bùi Thị H, ông Phạm Chiêu Th phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hồng A chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 12.800.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả và án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 05/7/2021 bà Bùi Thị H và ông Phạm Chiêu Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A.

Phản tranh luận:

Bà Bùi Thị H trình bày: Năm 1997 khi mua đất của bà Trương Thị Giàu thì chính ông A là người đo đất giao cho gia đình bà bao nhiêu thì bà nhận bấy nhiêu, sau đó gia đình bà xây bờ kè, đổ đất san lấp mặt bằng và xây nhà ở từ năm 1998 cho đến nay không có ai tranh chấp hay ngăn cản gì, ông A cho rằng gia đình bà xây bờ kè lấn đất và di dời các trụ cột bê tông cắm ranh là không đúng sự thật, gia đình bà không lấn đất của ông A nên không có việc gia đình bà hứa trả lại cho đất như lời trình bày của ông A. Thời điểm gia đình bà xây bờ kè, đổ đất san lấp mặt bằng và xây nhà ở lúc đó bà Trương Thị Giàu còn sống và không có ý kiến gì.

Ông Phạm Chiêu Th trình bày: Khi mua đất của bà Giàu năm 1997 mặc dù bà Giàu là người bán đất nhưng ông A là người đo đất và cắm các trụ bê tông làm ranh. Khi gia đình ông xây bờ kè đổ đất thì chính ông A là người yêu cầu gia đình ông xây bờ kè “tường 20”, lúc đó ông A, bà Giàu không có tranh chấp gì, gia đình ông đã xây nhà ở ổn định từ năm 1998 đến nay theo ranh đất do ông A giao không có việc di dời trụ cột mốc lấn đất của ông A.

Ông Nguyễn Hồng A trình bày: ông chỉ bán cho ông Th, bà H phần đất có chiều ngang 6,1m theo giấy tay ngày 10/12/1997. Đến năm 2009 khi làm thủ tục tách thửa cho bà H thì cũng ghi rõ diện tích là 92,5m², hiện nay đo đạc thực tế diện tích thửa đất của bà H dư 6m² nên ông yêu cầu bà H và ông Th trả lại cho ông 6m² đất dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

Bà A1 trình bày: vào tháng 4 năm 1998 đã phát hiện ông Th bà H di dời các trụ bê tông cắm ranh lấn đất của gia đình bà, lúc đó gia đình bà có yêu cầu bà H ông Th trả đất nhưng lúc đó ông Th bà H nói khi nào làm giấy đỏ tách thửa thì sẽ trả lại, nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H chỉ có 92,5m², đồng thời lúc bán có ghi rõ chiều ngang 6,1m đo dọc theo mé lộ nhưng hiện nhưng đo đạc thực tế dư 6m² và phần diện tích đất này thuộc thửa 122 nên yêu cầu vợ chồng ông Th bà H phải trả lại đất cho vợ chồng bà.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của bà H và ông Th đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Bà H, ông Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trương Thị G có lập giấy tay ngày 10/12/1997 nội dung thỏa thuận số tiền chuyển nhượng đất là 5,4 cây vàng loại 96%, diện tích chiều ngang đất là 6,1m, có cắm sẵn 02 trụ xi măng làm ranh, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hồng A (cháu r bà G) và ông Phạm Chiêu M (lúc đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tuy nhiên, khi hai bên chuyển nhượng đất không có cơ quan chuyên môn đo đạc kích thước tứ cận thửa đất, không ghi diện tích đất chuyển nhượng, mà chỉ ghi diện tích chiều ngang 6,1m là không rõ ràng nên kích thước và diện tích chuyển nhượng thực tế có thể không đúng với giấy tay đã ghi.

Năm 2003, ông Nguyễn Hồng A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 122, diện tích 458,5m², tờ bản đồ số 19, loại đất vườn, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Năm 2009, ông A làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà H thành thửa 496, diện tích 95,2m², tờ bản đồ số 19, loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK), tọa lạc tại khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A, bà H thì trong Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất không có ghi các địa vật mốc giới, chỉ ghi giáp tứ cận với các thửa đất liền kề nên họa đồ mốc giới có thể không chính xác, không đúng với kích thước đất thực tế.

Trên thực tế năm 1998, bà H, ông Th đã đổ chân móng và đổ thêm các trụ cột xi măng và xây dựng nhà ở, lúc đó bà Giàu và ông A không có ngăn cản, phản đối. Ông A cho là năm 1998 phát hiện cột mốc không đúng vị trí ban đầu nên có báo cho vợ chồng bà H biết và bà H nói làm giấy tờ đất xong sẽ trả lại đất dư nhưng đây chỉ là lời trình bày của ông A không có căn cứ chứng minh. Trong khi đó, năm 1999 ông A, bà Anh cũng đã xây dựng hàng rào cặp sát với hàng rào của bà H, ông Th và đổ nền cao hơn nền đất của bà H, ông Th. Một số người hàng xóm của bà H là ông Lê Văn Huợt, ông Nguyễn Văn Li, ông Lê Văn Bảy, ông Nguyễn Tấn Chánh, ông Nguyễn Tấn Toàn, bà Phạm Thị Kim Ngân (Tổ trưởng tổ phụ nữ Tổ 7) xác nhận bà H đã sử dụng đất ổn định hơn 20 năm không có tranh chấp. Như vậy, có cơ sở xác định gia đình bà Giàu, ông A đã

thừa nhận ranh đất với gia đình bà H, ông Th là hàng rào của hai bên xây dựng từ năm 1998 và 1999.

Do đó, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 có cơ sở xác định ranh đất giữa thửa đất 122 của ông A và thửa đất 496 của bà H là hàng rào của hai bên xây dựng từ năm 1998 và 1999. Từ những căn cứ trên xét thấy có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị H và ông Phạm Chiêu Th.

Đề nghị Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị H và ông Phạm Chiêu Th đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà H và ông Th yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A về việc yêu cầu bà H và ông Th phải trả phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 6m², yêu cầu di dời 6 cây trụ bê tông và tháo dỡ một phần mái che tạm trên phần đất tranh chấp thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 19, tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Tại phiên tòa phúc thẩm ông A, bà Anh và bà H, ông Th trình bày thống nhất nguồn gốc thửa đất 122 và thửa 496 là của bà Trương Thị G (bà G là cô vợ của ông A). Ngày 10/12/1997 bà Trương Thị G chuyển nhượng cho ông Th phần đất có chiều ngang 6,1m, chiều dài từ mé lộ vào, được giới hạn bởi các trụ bê tông có sẵn. Thời điểm này bà G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên không lập hợp đồng công chứng theo quy định của pháp luật mà chỉ lập giấy viết tay. Nội dung giấy viết tay ngày 10/12/1997 thể hiện bà G là người chuyển nhượng đất cho ông Th, trong giấy này có ông Nguyễn Hồng A và ông Phạm Chiêu M ký tên với tư cách là người chứng kiến. Bên ông Th đã giao đủ tiền, bên bà G đã đo đất, cắm cọc bê tông và giao đất cho ông Th trên thực tế.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm bà H và ông A cung cấp hai giấy tay chuyển nhượng ghi cùng ngày 10/12/1997 nhưng có nội dung khác nhau (một giấy tay do bà H cung cấp thể hiện giá chuyển nhượng là 5,4 cây vàng loại 96%, một giấy tay do ông Th cung cấp thể hiện giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng). Tuy nhiên, ông Th và bà H đều thừa nhận nội dung trong hai giấy tay chuyển nhượng này, vàng quy ra thành tiền tại thời điểm chuyển nhượng và đề nghị Tòa

án căn cứ hai giấy tay này là căn cứ giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự xác định đây là tình tiết không cần chứng minh.

[2.3] Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 24/9/2003 ông Nguyễn Hồng A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thửa 122, tờ bản đồ số 19, diện tích 458,5m², loại đất vườn dựa trên cơ sở đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ghi ngày 24/6/1998 của ông A. Đến ngày 02/4/2009 ông A lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất 122 cho bà H (vợ ông Th) để hợp thức hóa phần đất bà Trương Thị G đã giao cho vợ chồng ông Th bà H vào ngày 10/12/1997. Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn C, huyện C chứng thực ngày 02/4/2009. Trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/4/2009 thể hiện phần đất chuyển nhượng có diện tích 95,2m², được tách ra thành thửa 496 và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 496 vào ngày 18/6/2009.

[2.4] Về diện tích đất thực tế chuyển nhượng, quá trình sử dụng đất và ranh đất:

Quá trình giải quyết vụ án bên ông A và bên bà H xác định diện tích đất chuyển nhượng căn cứ vào giấy viết tay ghi ngày 10/12/1997 và việc đo đất cắm cọc ranh trên thực tế vào ngày 10/12/1997. Theo giấy chuyển nhượng đất ngày 10/12/1997 thể hiện bà Trương Thị G chuyển nhượng cho ông Th phần đất có chiều ngang 6,1m, chiều dài được giới hạn bởi các trụ xi măng có sẵn. Quá trình giải quyết vụ án ông A, bà H trình bày ngoài các trụ xi măng có sẵn giới hạn chiều dài thửa đất thì chiều ngang thửa đất ông A cũng có cắm 2 trụ xi măng để làm ranh.

Tại phiên tòa ông Th và bà H trình bày phần đất nhận chuyển nhượng chiều ngang 6,1m là đo vuông góc với chiều dài. Bên ông A cho rằng chiều ngang 6,1m là đo theo mé lộ. Xét thấy, theo giấy tay chuyển nhượng đất ngày 10/12/1997 không ghi rõ chiều ngang 6,1m là đo vuông góc với chiều dài hay theo mé lộ và cũng không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu. Tuy nhiên, thời điểm chuyển nhượng các bên trình bày có cắm các cọc trụ xi măng làm ranh rõ ràng.

Sau khi bà H, ông Th được giao đất thì bà H, ông Th đã tiến hành xây tường gạch (bờ kè) quanh thửa đất, đổ đất san lấp mặt bằng và xây nhà ở vào năm 1998. Thời điểm này bà Trương Thị G là người bán đất cho ông Th còn sống (bà Giàu chết năm 2021) cũng không có tranh chấp hay ngăn cản gì về việc bà H, ông Th xây bờ kè quanh thửa đất và cũng không khiếu nại gì về việc

ông Th, bà H lấn đất của bà G. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện phần bờ kè ông Th bà H xây năm 1998 đến nay vẫn còn (phần này nằm dưới mặt đất phải cào lớp đất mặt lên mới nhìn thấy bờ kè – phần này có hình ảnh kèm theo trong hồ sơ). Cặp theo phần bờ kè do ông Th bà H xây vào năm 1998 có rào lưới B40 cũ và phần tường lưng lưới B40, các trụ cọc bê tông (trụ bê tông cao) do bên ông A và bà Anh xây từ năm 1998, 1999. Phần nền đất (độ cao mặt đất) bên ông A cao hơn phần nền đất bên bà H khoảng 60cm- 70cm, phần diện tích thửa 122 bên ông A đã được xây hàng rào (khuôn viên) bao quanh.

Như vậy, thực tế sử dụng từ năm 1998 đến nay ranh đất giữa ông A và bà H đã được xác định rõ ràng bởi hàng rào lưới B40 (cũ) và tường lưng lưới B40 do ông A bà A1 xây năm 1998 và năm 1999 và phần tường gạch (bờ kè) do bà H, ông Th xây dựng từ năm 1998 đến nay không thay đổi (có hình ảnh kèm theo).

Nguyên đơn ông A cho rằng bà H, ông Th đã di dời hai trụ cọc xi măng cắm ranh theo chiều ngang và lấn ranh đất chiều ngang nên khi đo đạc thực tế chiều ngang hiện tại thửa đất 496 của bà H cạnh hướng hướng Bắc giáp thửa 96 là 6,3m, còn chiều ngang cạnh hướng Nam giáp quốc lộ 50 là 6,7m vì vậy yêu cầu bà H và ông Th phải trả lại phần đất chiều ngang dôi dư ra với tổng diện tích là $6m^2$. Như nhận định tại phần trên giấy tay chuyển nhượng ngày 10/12/1997 không ghi rõ chiều ngang 6,1m là đo vuông góc với chiều dài hay đo dọc theo mé lộ và cũng không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu. Mặt khác, sau khi đo đất giao cho bên bà H thì bên ông A đã tự xây hàng rào vào năm 1998 và năm 1999 bao quanh phần đất còn lại của thửa 122 và đổ nền cao hơn nền đất của bà H, ông Th. Một số người hàng xóm của bà H là ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn L, ông Lê Văn B, ông Nguyễn Tấn C, ông Nguyễn Tấn T, bà Phạm Thị Kim N (Tổ trưởng tổ phụ nữ Tổ 7) xác nhận bà H đã sử dụng đất ổn định hơn 20 năm không có tranh chấp. Vì vậy, ông A cho rằng bà H, ông Th di dời trụ xi măng lấn đất theo chiều ngang là không có căn cứ.

Mặc dù diện tích đất đo đạc thực tế thửa 496 do bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lớn hơn $6m^2$ so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H được cấp ngày 18/6/2009. Tuy nhiên, như nhận định tại phần trên khi chuyển nhượng đất theo giấy tay ghi ngày 10/12/1997 các bên không ghi rõ chiều ngang 6,1m là đo vuông góc với chiều dài hay theo mé lộ, cũng không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu. Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A, bà H thì trong Biên bản xác

nhận ranh giới, mốc giới thửa đất không có ghi các địa vật mốc giới, chỉ ghi giáp tứ cận với các thửa đất liền kề nên họa đồ mốc giới có thể không chính xác, không đúng với kích thước đất thực tế các bên đã chuyển nhượng và giao nhận vào ngày 10/12/1997. Tại phiên tòa các bên trình bày khi đo đất để giao cho ông Th bà H vào năm 1997 là đo bằng cách kéo thước dây, còn theo mảnh trích đo hiện nay là đo bằng máy, do đó có sự chênh lệch về kích thước tứ cận, nhưng đây là sai số nằm trong phạm vi cho phép giữa các lần đo đạc theo quy định Điều 7 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành về việc Quy định thành lập bản đồ địa chính.

Hơn nữa thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H vào ngày 02/4/2009 chỉ là hình thức nhằm hợp thức hóa phần đất bà Trương Thị Giàu đã giao cho vợ chồng ông Th bà H vào ngày 10/12/1997, còn thực tế sử dụng đất đã có hàng rào, bờ kè làm ranh đất rõ ràng được ông A, bà Anh, bà H xây từ năm 1998, 1999 đến nay không thay đổi. Căn cứ theo tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 có cơ sở xác định ranh đất giữa thửa đất 122 của ông A và thửa đất 496 của bà H là hàng rào của hai bên xây dựng từ năm 1998 và 1999.

[2.5] Từ những nhận định trên không có cơ sở xác định bà H, ông Th lấn đất của ông A nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H, ông Th, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A không được chấp nhận nên ông A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326. Tuy nhiên, ông A là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí và án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 12.800.000 đồng, tại cấp phúc thẩm là 1.500.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông A không được chấp nhận nên ông A phải chịu toàn bộ theo Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông A đã nộp 12.800.000 đồng, bà H ông Th nộp 1.500.000 đồng đã chi xong. Do đó, buộc ông A phải hoàn trả cho bà H ông Th 1.500.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà H và ông Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng

dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326. bà H, ông Th thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí nên không phải hoàn trả tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị H và ông Phạm Chiêu Th.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 39, 147, 148, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 3, 5, 100, 166, 169, 179, 203 Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng A tranh chấp “Quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Bùi Thị H về việc yêu cầu bà Bùi Thị H và ông Phạm Chiêu Th phải trả lại cho ông A 6m² đất thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

2. Vị trí đất được thể hiện tại khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 506-2021 do công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 30/3/2021, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 01/4/2021. Mảnh trích đo được kèm theo bản án này.

3. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 12.800.000đồng, tại cấp phúc thẩm là 1.500.000đồng. Ông A đã nộp 12.800.000đồng đã chi xong; Vợ chồng bà H ông Th nộp 1.500.000đồng đã chi xong. Do đó, buộc ông Nguyễn Hồng A phải hoàn trả cho vợ chồng bà H ông Th 1.500.000đồng. Về nghĩa vụ chậm thi hành án được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hồng A được miễn án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị H và ông Phạm Chiêu Th không phải chịu.

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

8. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Minh Tuấn – Nguyễn Văn Phương

Trịnh Thị Phúc

