

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 418/2022/DS-PT

Ngày: 22-6-2022

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng  
đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Tuấn Vinh

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Nguyễn Đức Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Thân Văn Nhường - Thư ký viên.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 22 tháng 06 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 901/2022/QĐPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phạm Minh X, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số N, Tỉnh lộ 827A, Khu phố 1, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

**Người đại diện hợp pháp:** Ông Phạm Thành C, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp Đăng Phong, xã Thanh Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X:** Luật sư Trương Thị Hòa - Văn phòng Luật sư Trương Thị Hòa, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

**- Bị đơn:**

1. Ông Lê Thành L, sinh năm 1967;

2. Bà Lương Thị Kim L, sinh năm 1970;

**Người đại diện hợp pháp của bà Loan:** Ông Lê Thành L, sinh năm 1967; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số M Tỉnh lộ 827A, Khu phố 1, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 29-3-2017).

3. Ông Võ Văn M, sinh năm 1952;

4. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: Số N đường Đỗ Tường Phong, Khu phố 1, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bà H:* Ông Lê Văn L, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp Bình Hòa A, xã Bình Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Giấy ủy quyền ngày 26-6-2019). (Có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957; (Có mặt)

Địa chỉ: Số N đường Đỗ Tường Phong, Khu phố 1, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn V- Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành (Văn bản ủy quyền số 8336/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 31-12-2021).

2. Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn Khải- Chủ tịch.

3. Bà Barbara Nguyen, sinh năm 1950;

Địa chỉ thường trú: 1370 Mastic, St SanJose, CA 95110, USA.

Địa chỉ tạm trú: N, Tỉnh Lộ 827A, Khu phố 1, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bà Barbara Nguyen:* Bà Phạm Thị L, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số Z Cách Mạnh Tháng Tám, Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 18-9-2018).

4. Ông Huỳnh Kim Tr, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 17/57 ấp Phú Thạnh, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của ông Trọng:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số N đường Đỗ Tường Phong, Khu phố 1, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện ngày 09-11-2016; 09-10-2017; 28-11-2017; đơn khởi kiện bổ sung ngày 25-02-2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Minh X do bà Phạm Thị L đại diện trình bày:*

Nhà số N, đường Đỗ Tường Phong, Khu phố 1, thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, nằm trên thửa đất số 83, tờ bản đồ số 1K, có nguồn gốc do vợ chồng ông X, bà Du mua của ông Lê Văn T vào năm 1985. Khi ông X xây nhà trên diện tích  $145,4m^2$  thì còn phần đất bên hông nhà giáp ranh với đất của ông L dùng để sử dụng đường thoát nước thải từ nhà dẫn ra sông Tầm Vu và đường dẫn nước sinh hoạt cho gia đình từ trước khi mua nhà của ông Lê Văn T cho đến nay. Còn thửa đất số 75 của ông L, giáp ranh với đường nước thuộc đất của ông X. Lợi dụng sau khi ông X đập bỏ, tháo dỡ căn nhà để chuẩn bị xây cất lại thì ông L xây bức tường lấn chiếm lên phần đường nước. Vị trí phần đất này ngang  $1,2m$ , dài  $30m$ , mỗi bên sử dụng một nửa, còn không gian là khoảng cách giữa hai mái nhà thuộc của hai căn nhà đầu mái lại, là khoảng cách sử dụng chung đã từ xưa cho đến nay, nay ông L san lấp, lấn chiếm xây tường. Ông X mua của ông Thanh hai căn nhà, căn còn lại hai năm sau bán cho bà Nguyễn Thị L, giữa nhà ông X và nhà bà L ranh giới giáp với nhau bởi một bức tường do ông X xây dựng vào năm 1985. Năm 2016, ông X tháo dỡ để xây cất lại nhà mới thì bị bà L giành hết bức tường và một hàng cột thuộc thửa đất của ông X. Mặt phía sau của thửa đất cũng bị ông Một lấn chiếm. Do thửa đất số 83 bị các hộ liền kề là ông Lê Thành L, bà Lương Thị Kim L, ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H và bà Nguyễn Thị L lấn chiếm. Nay ông X khởi kiện những yêu cầu sau:

1. Yêu cầu ông Lê Thành L, bà Lương Thị Kim L tháo dỡ nhà, hàng rào trên phần đất lấn chiếm trả lại phần đất khu B là  $32m^2$  và khu C  $10,2m^2$ , có tổng diện tích  $42,2m^2$  thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Thành L, Lương Thị Kim L đối với phần đất khu B là  $32m^2$  và khu C  $10,2m^2$ ;

2. Yêu cầu ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H tháo dỡ nhà kho, sân xi măng trả lại phần đất có diện tích  $66,1m^2$  tại khu E, thuộc một phần thửa 151, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H đối với phần đất có diện tích  $66,1m^2$  tại khu E;

3. Yêu cầu bà Nguyễn Thị L tháo dỡ vách tường, hàng cột nhà trả lại phần đất có diện tích  $12,6m^2$  thuộc khu F, một phần thửa 82, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L đối phần đất có diện tích  $12,6m^2$  thuộc khu F.

*Bị đơn:*

- Ông Lê Thành L và bà Lương Thị Kim L do ông L đại diện trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 75 do mẹ vợ ông là bà Nguyễn Thị Năm tặng cho vợ chồng ông năm 2009 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc cấp thì chuyển từ tên mẹ ông qua cho vợ chồng ông, chuyển trọn thửa. Ông thừa nhận mái che của nhà ông X và mái che nhà ông đều có de ra nhưng ông không biết mỗi bên de ra bao nhiêu. Ông thừa nhận ống nước và đồng hồ nước trước đây của hai bên dùng chung. Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X thì lớn hơn diện tích thực tế ông X sử dụng. Đối với yêu cầu của

ông X đề nghị ông trả phần đất khu B là 32m<sup>2</sup> và khu C 10,2m<sup>2</sup>, có tổng diện tích 42,2m<sup>2</sup>, ông không đồng ý vì không có căn cứ pháp lý. Khu B và C là thuộc quyền sử dụng của ông, ông đã được cấp giấy, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông X, hai nhà không xây sát nhau được vì hai nhà đều có xây móng. Nếu nguyên đơn có giấy tờ chứng minh khu B và khu C là của ông X thì ông đồng ý trả đất.

- Bà Phạm Thị H do ông Lê Văn L đại diện trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 151 là của bà ngoại chồng của bà H, vợ chồng bà H, ông Một sử dụng từ năm 1983. Từ khi bà H ông Một được cấp giấy đỏ đến nay thì sử dụng ổn định. Nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu như trên, ông đại diện theo ủy quyền cho bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Võ Văn M trình bày:

Ranh giới thửa 151 với thửa đất số 83 của ông X được xác định rõ ràng bằng cọc bê tông và làm hàng rào cố định từ khi sử dụng vào năm 1983 đến nay, có sự đồng ý thống nhất của gia đình ông X, không có lấn chiếm đất của ông X nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 82 do bà mua của ông Lê Văn T, (ông T được tặng cho từ ông Thanh) vào năm 1988. Khi bà mua nhà của ông T thì đã có bức tường đoạn 12m tính từ lộ và 02 hàng cột. Bà không biết bức tường đoạn 12m là của ai nhưng bức tường này nằm trong đất của bà, còn bức tường phía sau đoạn 10m là của bà. Ranh đất thửa 82 của bà là đến bìa ngoài của hàng cột. Bà đã sử dụng ổn định từ năm 1998 cho đến nay và được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông X yêu cầu bà tháo dỡ trả lại phần đất có diện tích 12,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 82, tọa lạc thị trấn Tầm Vu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L đối với một phần thửa 82 có diện tích 12,6m<sup>2</sup>, bà không đồng ý.

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

- Ủy ban nhân dân tỉnh Long An: Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Tại văn bản số 7055/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23-10-2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An xác nhận: Ngày 09-01-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quyết định 104/1998/QĐ.UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho 161 hộ gia đình và cá nhân đủ điều kiện trong đó có bà Nguyễn Thị L thửa đất số 82, tờ bản đồ 1K, diện tích 82,6m<sup>2</sup> và bà Phạm Thị H được cấp thửa 147, tờ bản đồ 1K, diện tích 1.036,6m<sup>2</sup> (thửa 147 được tách thành 2 thửa: Thửa 147, diện tích 272,8m<sup>2</sup>; 151, diện tích 763,8m<sup>2</sup> theo QĐ 331/QĐ.UB ngày 23-9-2003 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành); ngày 30-9-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quyết định 2507/1998/QĐ.UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho 75 hộ gia đình và cá nhân đủ điều kiện trong đó có ông Phạm Minh X thửa đất số 83, tờ bản đồ 1K, diện tích 145,40m<sup>2</sup>. Ông Nguyễn Thành L và bà Lương Thị Kim L được Ủy ban nhân dân huyện Châu

Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-4-2009 đối với thửa 75, tờ bản đồ 1K, diện tích 240,6m<sup>2</sup>. Các thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An: Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành ủy quyền cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Thành cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Tại Công văn số 58/CV-TN.MT ngày 09-9-2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Thành xác định: “... Thửa đất số 151 tờ bản đồ số 1K không tìm thấy hồ sơ cấp giấy... Trước khi thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất số 75; 82; và 83 cùng tờ bản đồ số 1K thị trấn Tầm Vu, đơn vị thi công có đo đạc thực tế...”

- Bà Barbara Nguyen do bà Phạm Thị L đại diện trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

- Ông Huỳnh Kim Tr trình bày: Ông hoàn toàn thống nhất với lời khai của bà Nguyễn Thị L, không bổ sung gì thêm.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X trình bày:*

Nhà của ông X trước đây là nhà của ông Thanh, mái nhà de ra 0,5m mỗi bên. Năm 1985, ông Thanh bán cho ông X 02 căn nhà. Bà L cho rằng mua nhà của ông T một căn có hai hàng cột nhưng ông T không phải là chủ sở hữu căn nhà, giấy bán nhà không thể hiện ông Thanh bán cho bà L một căn nhà có hai hàng cột nên ông X yêu cầu bà L trả lại đất khu F là có căn cứ. Thửa đất số 75, không có hồ sơ kỹ thuật, không có trích đo địa chính nên lời trình bày của ông L là không có cơ sở. Giữa nhà ông X và nhà ông L có khoảng cách hơn 01m, có nhiều người làm chứng. Ông L cũng thừa nhận ống nước, đồng hồ nước dùng chung, mái ngói nhà ông X có de ra nên ông X yêu cầu ông L, bà Loan trả lại đất khu B và khu C là có căn cứ. Theo đơn xác nhận của ông Lê Văn T, giữa nhà của ông X và nhà ông L có một đường nước dẫn thoát nước từ trước đến hết phần đất và dẫn ra đến sông Rạch Chùa, trước đây cũng là đất của ông Thanh nên ông X yêu cầu ông Một, bà H trả lại đất khu E là có căn cứ. Từ những căn cứ trên, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông X.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L trình bày:*

Yêu cầu khởi kiện của ông X đối với bà L là không có căn cứ. Bà L sử dụng đất từ năm 1988 đến nay, có thể nói là cùng thời điểm với ông X nhận chuyển nhượng nhà đất. Khi ông X được cấp giấy, không có khiếu nại gì. Nay đất ông X vẫn thừa, đất ông X và đất bà L có ranh giới rõ ràng, vách tường đã có từ lâu. Bà L mua nhà có xác nhận của ông Thanh, có 2 hàng cột. Bà L xác định ranh đất trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai là một chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất. Bà L không có lấn chiếm đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X.

*Bà Phạm Thị H do ông Lê Văn L đại diện trình bày:*

Thửa đất số 151 của bà H, khi cấp giấy đã đo đạc. Khi bà H tiến hành làm hàng rào, nhà kho, ông X không có ý kiến gì. Ông X hoàn toàn không có sử dụng đất khu E. Thửa đất của ông X, khi đo đạc đất tranh chấp, ông X thay đổi ranh nhiều lần, chứng tỏ ông X không rõ ranh đất, khởi kiện không có căn cứ. Đất của ông X và đất của bà L trước đây là nhà 03 căn của ông Thanh nhưng ông X xác định đất của ông có chiều dài dài hơn đất của bà L là không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được.

*Bản án số: 05/2022/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh X “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với ông Lê Thành L, bà Lương Thị Kim L, ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H, bà Nguyễn Thị L đối với các yêu cầu sau:

Yêu cầu ông Lê Thành L, bà Lương Thị Kim L tháo dỡ nhà, hàng rào trên phần đất lấn chiếm trả lại phần đất khu B là 32m<sup>2</sup> và khu C 10,2m<sup>2</sup>, có tổng diện tích 42,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Thành L, Lương Thị Kim L đối với phần đất khu B là 32m<sup>2</sup> và khu C 10,2m<sup>2</sup>;

Yêu cầu ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H tháo dỡ nhà kho, sân xi măng trả lại phần đất có diện tích 66,1m<sup>2</sup> tại khu E, thuộc một phần thửa 151, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H đối với phần đất có diện tích 66,1m<sup>2</sup> tại khu E;

Yêu cầu bà Nguyễn Thị L tháo dỡ tường nhà, hàng cột trả lại phần đất có diện tích 12,6m<sup>2</sup> thuộc khu F, một phần thửa 82, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L đối phần đất có diện tích 12,6m<sup>2</sup> thuộc khu F.

Các khu B, C, E và F được xác định theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 23-3-2020.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Minh X phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 470.000 đồng theo biên lai số 0000527 ngày 21-12-2016; 350.000 đồng theo biên lai số 0001006 ngày 28-11-2017; 560.000 đồng theo biên lai số 0001007 ngày 28-11-2017; 300.000 đồng theo biên lai số 0000302 ngày 20-3-2019; 300.000 đồng theo biên lai số 0000345 ngày 02-4-2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An để thi hành án phí. Hoàn trả ông Phạm Minh X 1.080.000 đồng.

Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, thi hành án, quyền kháng cáo.

Ngày 17-02-2022, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Đại diện người kháng cáo cùng luật sư bảo vệ quyền lợi trình bày:

Đối với tranh chấp với căn nhà phía bà Loan: Tại hồ sơ vụ án thể hiện giữa hai căn nhà có khoảng trống, phía bị đơn thừa nhận khi xây lại bức tường có cắt đòn tay của căn nhà nguyên đơn đưa sang, như vậy phần khoảng trống giữa hai căn nhà mỗi bên phải được hưởng  $\frac{1}{2}$ . Việc cấp chủ quyền cho bà Loan được hưởng toàn bộ phần này là không phù hợp thực tế sử dụng.

Đối với tranh chấp với căn nhà của bà L: Dù phía ông X không xuất trình được giấy mua bán nhà, diện tích mua bán, tuy nhiên giấy mua bán nhà của ông T bán cho bà L cũng chỉ ghi hàng cột phía sau thuộc quyền sở hữu của bà L, còn phần tường phía trước không xác định của ai, do đó yêu cầu của ông X đối với phần tranh chấp này là có cơ sở.

Đối với phần đất phía sau nhà tranh chấp với ông Một: Quá trình điều tra thể hiện không tìm thấy hồ sơ cấp đất cho ông Một. Thực tế phần đất tranh chấp có con mương từ trước, phía gia đình ông Một đã lấp mương và chiếm đất. Đề nghị Tòa xem xét thu thập hồ sơ cấp đất cho ông Một, xem xét lời khai các nhân chứng để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm.

- Các bị đơn đề nghị y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Phía nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, bản án sơ thẩm đã xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và quyết định phù hợp luật định, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Phạm Minh X làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Ông X kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông bao gồm:

- Yêu cầu ông Lê Thành L, bà Lương Thị Kim L tháo dỡ nhà, hàng rào trên phần đất lấn chiếm trả lại phần đất khu B là  $32m^2$  và khu C  $10,2m^2$ , có tổng diện tích  $42,2m^2$ , thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Thành L, Lương Thị Kim L đối với phần đất khu B là  $32m^2$  và khu C  $10,2m^2$ .

- Yêu cầu ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H tháo dỡ nhà kho, sân xi măng trả lại phần đất có diện tích  $66,1m^2$  tại khu E, thuộc một phần thửa 151, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H đối với phần đất có diện tích 66,1m<sup>2</sup> tại khu E;

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị L tháo dỡ vách tường nhà, hàng cột trả lại phần đất có diện tích 12,6m<sup>2</sup> thuộc khu F, một phần thửa 82, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L đối phần đất có diện tích 12,6m<sup>2</sup> thuộc khu F.

Các phần đất tranh chấp tọa lạc tại thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, được xác định theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 23-3-2020.

2.1 Các đương sự thống nhất theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 23-3-2020, biên bản định giá ngày 30-01-2018 làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

Tại văn bản số 7055/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23-10-2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An xác nhận: Ngày 09-01-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quyết định 104/1998/QĐ.UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị L thửa đất số 82, tờ bản đồ 1K, diện tích 82,6m<sup>2</sup> và bà Phạm Thị H được cấp thửa 147, tờ bản đồ 1K, diện tích 1.036,6m<sup>2</sup> (thửa 147 được tách thành 2 thửa: Thửa 147, diện tích 272,8m<sup>2</sup>; thửa 151, diện tích 763,8m<sup>2</sup> theo QĐ 331/QĐ.UB ngày 23-9-2003 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành); ngày 30-9-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quyết định 2507/1998/QĐ.UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Phạm Minh X thửa đất số 83, tờ bản đồ 1K, diện tích 145,40m<sup>2</sup>. Ông Nguyễn Thành L và bà Lương Thị Kim L được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-4-2009 đối với thửa 75, tờ bản đồ 1K, diện tích 240,6m<sup>2</sup>. Các thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 58/CV-TN.MT ngày 09-9-2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Thành xác định: “... Thửa đất số 151 tờ bản đồ số 1K không tìm thấy hồ sơ cấp giấy...Trước khi thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất số 75; 82; và 83 cùng tờ bản đồ số 1K thị trấn Tầm Vu, đơn vị thi công có đo đạc thực tế...”.

Thửa đất số 83, loại đất ODT, do ông X đứng tên, thửa đất số 75, loại đất ODT, do ông L và bà Loan đứng tên, thửa đất số 82, loại đất ODT, do bà L đứng tên và thửa đất số 151, loại đất BHK do bà H đứng tên, các thửa đất này giáp ranh với nhau. Các thửa đất được tiến hành đo đạc khi xảy ra tranh chấp. Riêng thửa 151, khi tiến hành đo đạc bà H không cho đo đạc toàn bộ thửa đất vì cho rằng không liên quan đến phần đất tranh chấp (thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28-6-2019). Ngoài ra, thửa 151 cũng không thể đo đạc thực tế vì không xác định được ranh giới với thửa 101 và thửa 156.



Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 1k, diện tích 145,40m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp cho ông Phạm Minh X ngày 30-9-1998, thể hiện cạnh phía Bắc 25,15m; cạnh phía Nam 25,87m; cạnh phía Đông 5,79m và cạnh phía Tây 5,52m (Trước khi thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất số 75; 82; và 83 cùng tờ bản đồ số 1K thị trấn Tầm Vu, đơn vị thi công có đo đạc thực tế) nhưng theo Mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 23-3-2020 thì ông X xác định ranh lần lượt cạnh phía Bắc 36,2m; cạnh phía Nam 37,7m; cạnh phía Đông 8,3m và cạnh phía Tây 6,95m, diện tích 267,1m<sup>2</sup> thừa 121,7m<sup>2</sup>.

## 2.2 Qua các tài liệu, chứng cứ nói trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 23-3-2020, ông X xác định ranh với chiều dài tứ cạnh và diện tích của thửa đất số 83 đều lớn hơn so với số đo được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà ông X được cấp. Ông X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 145,40m<sup>2</sup>, trong khi đó tại khu D ông X đang thực tế sử dụng đã có diện tích 146,2 m<sup>2</sup> (đã thừa 0,8m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp theo giấy).

Ông X tranh chấp khu B diện tích 32m<sup>2</sup>, khu C diện tích 10,2m<sup>2</sup> với ông L, bà Loan; khu E diện tích 66,1m<sup>2</sup> với bà H, ông Một và khu F diện tích 12,6m<sup>2</sup> với bà L, các khu này ông X không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trích đo còn thể hiện tường nhà cũ và tường nhà tắm của ông X đã phá bỏ (còn những hàng gạch xây dựng nằm trên mặt đất) là đúng ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông X.

Ông X cho rằng bà H, ông Một lấn chiếm đất của ông tại khu E diện tích 66,1m<sup>2</sup>. Xét thấy, nếu tính luôn khu E thì đất của ông X có chiều dài dài hơn đất của bà L 9,9m, trong khi thửa đất số 83 của ông X và thửa đất số 82 của bà L trước đây là đất và nhà 3 căn của ông Thanh. Ông Thanh bán cho ông X 2 căn và bán cho bà L 1 căn nhưng theo xác định ranh đất của ông X thì hai thửa đất lại có chiều dài chênh lệch nhau 9,9m là không phù hợp với thực tế đối với nhà và đất ở đô thị.

Ông X và ông L, ông Lê Văn T, Trương Hồng Hạnh và Võ Thị Luôn cũng thống nhất, giữa đất ông X và đất ông L trước đây là đường thoát nước; tại Bản tự khai ngày 09-11-2016 ông X trình bày: Vị trí 1,2m chiều ngang, dài 30 m mỗi bên sử dụng một nửa là đường thoát nước chính dẫn ra sông Tầm Vu, là hiện trạng sử dụng ổn định của những chủ cũ từ trước năm 1975 cho đến nay của hai căn nhà.

Theo trích đo là khu B, nhà ông X trước đây có đòn tay ló qua nhưng phần đất này và khu C ông X không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, theo bản đồ số 1K do Xí nghiệp Trắc địa 103 đo vẽ tháng 5 năm 1996, được Sở Địa chính Long An kiểm tra tháng 11 năm 1996 và xác nhận vào tháng

10 năm 1998 thể hiện ranh đất giữa thửa 83 và thửa 75 không có khoảng trống. Như vậy yêu cầu tranh chấp của ông X với ông L không có cơ sở chấp nhận.

Bà L xác định ranh thửa đất số 82 theo trích đo trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 09-01-1998, cụ thể là cạnh phía Tây 3,15m và cạnh phía Đông 2,6m nhưng diện tích đất của bà L nếu tính luôn diện tích đất tranh chấp vẫn thiếu  $4\text{m}^2$  ( $82,6\text{m}^2 - 78,6\text{m}^2$ ). Bà L xác định ranh đất của bà với đất của ông X là mí tường nhà phía ngoài là đúng với ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L. Theo xác định ranh của ông L đối với thửa 75 và bà L đối với thửa 82 thì thửa 83 của ông X có cạnh phía Tây 5,5m phù hợp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp cho ông X ngày 30-9-1998.

Đất của ông X mua từ ông Lê Văn T vào năm 1987, ông X không cung cấp được giấy mua bán nhà với ông Thanh; đất của bà L mua từ ông Lê Văn T. Tại “*Giấy bán nhà*” ngày 11-7-1988, có nội dung: Ông Lê Văn T là chủ căn nhà số 185/1, ấp Trường Xuân, xã Dương Xuân Hội, huyện Vàm Cỏ, tỉnh Long An bán căn nhà nói trên cho cô Nguyễn Thị L với số tiền ba triệu đồng. Hai hàng cột của căn nhà này thuộc quyền sở hữu của cô Nguyễn Thị L, có ông Lê Văn T (là chủ cũ và là anh ruột của ông Lê Văn T) ký tên đồng ý cho ông T bán đứt căn nhà này và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Dương Xuân Hội. Như vậy, ông X cho rằng hàng cột ở vị trí giáp ranh giữa đất của ông X với đất của bà L thuộc quyền sở hữu của ông là không có căn cứ chấp nhận.

Tại Biên bản hòa giải ngày 23-11-2017, ông X cho rằng ông Một lần chiếm đất của ông chiều ngang 0,5m nhưng tiến hành đo đạc thì bà Barbara (vợ ông X) xác định là 5m. Khi đo đạc xong, sau đó bà Barbara lại xác định là 10m. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21-02-2019 thì bà Barbara xác định là 8,7m; tại Biên bản hòa giải ngày 29-9-2017, ông X do ông Thường đại diện cho rằng chiều ngang khu B ông X chỉ tranh chấp 0,6m (khu B có chiều ngang 1,2m). Khi tranh chấp ranh đất với ông L, lúc đo đạc ông X xác định ranh không có tranh chấp ranh với đất của bà L và bà H. Sau đó, ông X mới thay đổi ranh đất, tranh chấp với bà L và bà H. Từ đó, cho thấy ông X không biết rõ ranh giới thửa đất số 83 do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thửa đất số 75, 83, 82 và 151 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm xác định không có chứng cứ gì chứng minh ông L, bà Loan, ông Một, bà H và bà L lấn chiếm đất của ông Phạm Minh X là có căn cứ. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Minh X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông X có đơn xin miễn toàn bộ án phí do ông X là người cao tuổi. Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông X.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Căn cứ 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:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Minh X;

Sửa bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An về phần án phí.

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165, Khoản 1 Điều 228, Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 2 Luật Đất đai 1993; Điều 101, Điều 203 Luật Đất đai 2013;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh X “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với ông Lê Thành L, bà Lương Thị Kim L, ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H, bà Nguyễn Thị L đối với các yêu cầu sau:

Yêu cầu ông Lê Thành L, bà Lương Thị Kim L tháo dỡ nhà, hàng rào trên phần đất lấn chiếm trả lại phần đất khu B là 32m<sup>2</sup> và khu C 10,2m<sup>2</sup>, có tổng diện tích 42,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Thành L, Lương Thị Kim L đối với phần đất khu B là 32m<sup>2</sup> và khu C 10,2m<sup>2</sup>;

Yêu cầu ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H tháo dỡ nhà kho, sân xi măng trả lại phần đất có diện tích 66,1m<sup>2</sup> tại khu E, thuộc một phần thửa 151, tờ bản đồ số 1K, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn M, bà Phạm Thị H đối với phần đất có diện tích 66,1m<sup>2</sup> tại khu E;

Yêu cầu bà Nguyễn Thị L tháo dỡ tường nhà, hàng cột trả lại phần đất có diện tích 12,6m<sup>2</sup> thuộc khu F, một phần thửa 82, tọa lạc thị trấn Tầm Vu, huyện Châu Thành, tỉnh Long An và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L đối với phần đất có diện tích 12,6m<sup>2</sup> thuộc khu F.

Các khu B, C, E và F được xác định theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 23-3-2020.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Minh X phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 16.000.000 đồng (ông X đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

- Ông Phạm Minh X được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Minh X số tiền 470.000 đồng theo biên lai số 0000527 ngày 21-12-2016; 350.000 đồng theo biên lai số 0001006 ngày 28-11-2017; 560.000 đồng theo biên lai số 0001007 ngày 28-11-2017; 300.000 đồng theo biên lai số 0000302 ngày 20-3-2019; 300.000 đồng theo biên lai số 0000345 ngày 02-4-2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An.

- Ông Phạm Minh X được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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, 7a 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.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu: HS,VT,(HKN).

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

**Dương Tuấn Vinh**