

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 174/2022/DS-PT

Ngày 19-7-2022

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 Trần Văn Quán

*Các Thẩm phán:*

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hà Tấn Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2022, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Trí H, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Số 29, Kinh C, khu phố 5, Phường X, thị xã KT, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Chị Hoàng Nguyễn Xuân N, sinh năm 1989; Địa chỉ liên lạc: Số 156/34/4 đường C2, phường TT, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2018).

2. Bị đơn (phản tố): Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số nhà 31, đường Nguyễn Thành A, khu phố Y, Phường Z, thị xã KT, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1945. Địa chỉ: Số nhà 31, đường Nguyễn Thành A, khu phố Y, Phường Z, thị xã KT, tỉnh Long An (Theo Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2018).

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

- 3.1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1945;  
Địa chỉ: Số nhà 31, đường Nguyễn Thành A, khu phố Y, phường Z, thị xã KT, tỉnh Long An.
- 3.2. Ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1976;  
Địa chỉ: Số nhà 31, đường Nguyễn Thành A, khu phố Y, phường Z, thị xã KT, tỉnh Long An.
- 3.3. Ông Trần Văn U, sinh năm 1968;
- 3.4. Anh Bùi Văn K2, sinh năm 1988;
- 3.5. Chị Nguyễn Thị Kim N2, sinh năm 1989;  
Cùng địa chỉ: Khu phố W, phường V, thị xã KT, tỉnh Long An.
- 3.6. Ủy ban nhân dân thị xã Kiến Tường.  
Địa chỉ: Số 12, đường 30 tháng 4, khu phố 1, phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.
4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hoàng Trí H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ghi ngày 02 tháng 01 năm 2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 21 tháng 01 năm 2019 của nguyên đơn, các lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn như sau:*

Năm 1995, ông Hoàng Trí H có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Bé thửa đất số 519, diện tích 10.438m<sup>2</sup> và thửa 395, diện tích 10.308m<sup>2</sup>, loại đất ruộng, cũng thuộc tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố 5, Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Thửa đất số 395, diện tích 10.308m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện Mộc Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H vào ngày 04 tháng 10 năm 1997. Liên kế thửa 395 là thửa đất số 665, tờ bản đồ số 6, loại đất ruộng do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất 395 và thửa 665 đã có bờ ruộng phân ranh là cột mốc cắm từ các chủ sử dụng trước và một con kênh cạnh bờ phân cách 02 thửa đất. Con kênh có chiều ngang khoảng 0,3m chiều dài dọc hết thửa 395. Sau đó, gia đình đã lấp con kênh nhưng vẫn còn cột mốc và bờ ruộng giữa 02 thửa. Đến năm 2006, ông K nhổ cột mốc và phá 01 phần bờ ruộng giữa 02 bên, một phần bờ ruộng vẫn còn. Nguyên cái bờ ruộng là của ông H vì bờ ruộng này do bà Bé tạo lập dựa vào biên bản về việc xác minh tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Mộc Hóa ngày 19 tháng 4 năm 2006 và Trích lục bản đồ địa chính năm 1998. Phần diện tích bờ ông K lấn qua có chiều ngang khoảng 0,5m x chiều dài 94m = 47m<sup>2</sup>.

Ông H xác định bà T là bị đơn, yêu cầu bà T trả lại phần đất lấn ranh là 47m<sup>2</sup>, loại đất ruộng, thuộc tờ bản đồ số 6, tọa lạc Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh

Long An và yêu cầu ông K chấm dứt hành vi lấn ranh phần đất trên. Tại phiên tòa, chị Nhi yêu cầu bà T trả lại các cột mốc đã nhô của ông H, hoàn toàn không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu phản tố của bà T.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T do ông Nguyễn Văn K đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 665 do ông K nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Liễu từ năm 1998, có diện tích là 12.761m<sup>2</sup>, loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 6. Sau đó, ông K cho con gái là bà Nguyễn Thị Thùy T và được Ủy ban nhân dân huyện Mộc Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 11 năm 1998. Khi hai bên chuyển nhượng tự do, không có cắm ranh với đất ông H. Khi đó, có bờ ranh giữa 02 thửa. Trộn bờ ranh là của ông vì sau bờ ranh là phần mương máng và đến một bờ ranh nữa. Phần mương máng 2,7m là của chung, phần đất của ông có diện tích chiều ngang 74,5m x chiều dài 205m. Sau khi làm đường lộ Thiên Hộ Dương nối dài thì chiều dài ít hơn nên diện tích đất bị ít đi.

Ông xác định có nhô cột mốc vì cột mốc cắm vào phần đất ruộng của bà T, không có việc ông dùng kobe cào đất để phá cái bờ. Ông xác định nguyên bờ ruộng giữa 02 thửa là của bà T, việc lấp mương máng dời bờ do ông H làm. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Bà T có yêu cầu phản tố là yêu cầu ông Hoàng Trí H trả diện tích 60m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 665, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An và một phần đường nước diện tích 208m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Ông Trần Văn Ứng không còn thuê thửa đất số 665. Hiện nay, ông Bùi Văn Khiêm và bà Nguyễn Thị Kim Ngân thuê đất từ vụ Đông Xuân năm 2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Hùng, ông Trần Văn Ứng, ông Bùi Văn Khiêm, bà Nguyễn Thị Kim Ngân, Ủy ban nhân dân thị xã Kiến Tường không có yêu cầu gì và xin giải quyết vắng mặt.

Ngày 02/01/2018, ông Hoàng Trí H khởi kiện.

Ngày 10/01/2019, Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường thụ lý vụ án.

Ngày 21/01/2019, ông Hoàng Trí H khởi kiện bổ sung, yêu cầu buộc ông K và bà T chấm dứt hành vi lấn chiếm đất; xác định lại ranh, cột mốc.

Ngày 14/10/2019, bà Nguyễn Thị Thùy T có yêu cầu phản tố.

Tòa án tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được, cũng không cung cấp chứng cứ gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường đã áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 4 Điều 91; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng

dân sự; Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 Hoàng Trí H về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T trả lại diện tích đất lấn chiếm là 47m<sup>2</sup>, thửa đất số 395, đất LUC, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 124-2019 ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường, đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp lộ làng.

Phía Tây giáp thửa 387 của Lê Văn Thạo.

Phía Nam giáp đường nước, một phần thửa 395.

Phía Bắc giáp một phần thửa 665.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

Buộc ông Hoàng Trí H trả lại cho bà Nguyễn Thị Thùy T diện tích 60m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 665, đất LUC, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 124-2019 ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường, đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường nước.

Phía Tây giáp thửa 387 của Lê Văn Thạo.

Phía Nam giáp đường nước.

Phía Bắc giáp một phần thửa 665.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu ông Hoàng Trí H trả một phần đường nước diện tích 208m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 124-2019 ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường, đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp lộ làng.

Phía Tây giáp thửa 387 của Lê Văn Thạo.

Phía Nam giáp một phần thửa 395.

Phía Bắc giáp một phần thửa 665.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Trí H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ, nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ theo biên lai số 0007310 ngày 27/9/ 2019 và biên lai số 0007324 ngày 14/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Thùy T số tiền chênh lệch là 300.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Trí H phải chịu 15.716.000 đồng. Ông H đã nộp xong.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 13/12/2019, chị Hoàng Nguyễn Xuân N đại diện cho nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy bỏ bản án dân sự sơ thẩm; bác yêu cầu phản tố của bà T; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Bản án của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường đã không xem xét toàn diện tất cả các chứng cứ; phán quyết không đúng sự thật và không khách quan, không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn. Phía bà T đưa ra yêu cầu phản tố không có cơ sở, hành vi khai báo gian dối.

Tại Tòa phúc thẩm,

Đại diện cho nguyên đơn, chị Nhi vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút kháng cáo. Bị đơn do ông K đại diện không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Chị Hoàng Nguyễn Xuân N trình bày kháng cáo và tranh luận: Cấp sơ thẩm đã không xem xét toàn diện tất cả các chứng cứ của nguyên đơn cung cấp. Đưa ra những phán quyết không đúng sự thật và không khách quan, không đảm bảo quyền lợi của ông H trong khi bị đơn đưa ra phản tố không có cơ sở pháp lý, không có chứng cứ chứng minh. Yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện của ông H, bác bỏ phản tố của bà T bảo đảm quyền lợi của ông H.

Xác định các vị trí đất tranh chấp theo Mảnh trích đo số 43-2022 duyệt ngày 19/5/2022 là các vị trí tại khu số 4, 8, 9, 10, 11, 13, có tổng diện tích 103,9m<sup>2</sup>.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T do ông K đại diện không đồng ý yêu cầu và trình bày của phía nguyên đơn. Diện tích đất đôi bên thiếu là do mở rộng đường giao thông nông thôn. Yêu cầu giải quyết đất tranh chấp thuộc thửa 665 thì trả cho bà T, gồm các vị trí: 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 13, 14 theo Mảnh trích đo số 43-2022 duyệt ngày 19/5/2022.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Tính hợp pháp của kháng cáo phù hợp quy định tại Điều 270, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng theo quy định của tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

Về nội dung kháng cáo:

Ông H được UBND huyện Mộc Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 825179 ngày 04 tháng 10 năm 1997 đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 6, diện tích 10.308m<sup>2</sup>, loại đất lúa. Theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022 diện tích đo đạc thực tế là 9.592,8m<sup>2</sup>.

Bà T là người sử dụng đất liền kề tại thửa số 665, tờ bản đồ số 6, loại đất ruộng, được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 12.761m<sup>2</sup>. Theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022 diện tích đo đạc thực tế 11.956,6m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên không có đo đạc thực tế nên căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022 để xem xét xác định vị trí đất theo ranh bản đồ địa chính.

Vị trí tranh chấp số 5 có diện tích 276,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 395 của ông H sử dụng nên buộc bà T trả cho ông H; Các vị trí tranh chấp số 2 diện tích 14,4m<sup>2</sup>; vị trí tranh chấp số 7, diện tích 385,6m<sup>2</sup>; vị trí tranh chấp số 12, diện tích 58,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 665 bà T được cấp quyền sử dụng đất, ông H tranh chấp nên buộc ông H giao trả cho bà T.

Xác định ranh đất theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

### **I. Về tố tụng:**

[1] Nguyên đơn ông Hoàng Trí H thông qua người đại diện theo ủy quyền kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đương sự vắng mặt đã có ủy quyền, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[3] Ông H khởi kiện cho rằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông thuộc thửa 395 bị bà T lấn chiếm. Bà T không đồng ý đồng thời có yêu cầu buộc ông H trả lại diện tích đất thuộc một phần thửa 665 nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ nội dung án sơ thẩm xét xử có kháng cáo.

Tại cấp phúc thẩm, các bên đương sự căn cứ vào mảnh trích đo mới nhất để xác định lại ranh đất theo yêu cầu thống nhất của các bên. Từ đó, yêu cầu khởi kiện có thay đổi nên không xem là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Các bên yêu cầu xác định lại ranh đất cho đúng với thực tế sử dụng trên cơ sở Mảnh trích đo số 43-2022.

[5] Chị Xuân Nhi đại diện ông H kháng cáo không đồng ý Mảnh trích đo địa chính số 124-2019 của Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc. Đến giai đoạn phúc thẩm, tại phiên tòa ngày 10/6/2020 chị Nhi yêu cầu hoãn phiên tòa xem xét lại Mảnh trích đo. Theo các Điều 296, Điều 70 và Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì không có căn cứ hoãn. Tuy nhiên, để đảm bảo việc giải quyết vụ án được khách quan, đánh giá chứng cứ được đầy đủ và mảnh trích đo là căn cứ giải quyết vụ án liên quan đến nội dung kháng cáo nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm ngừng phiên tòa thu thập thêm chứng cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Vì thế, thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm vụ án kéo dài so với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 mà không xem là vi phạm tố tụng.

## II. Về nội dung.

[1] Ông Hoàng Trí H được Ủy ban nhân dân huyện Mộc Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 825179 ngày 04 tháng 10 năm 1997, thửa đất số 395, tờ bản đồ số 6, diện tích 10.308m<sup>2</sup>, loại đất lúa. Theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022 diện tích đo đạc thực tế là 9.592,8m<sup>2</sup> thiếu 715,2m<sup>2</sup>.

[2] Bà Nguyễn Thị Thùy T là người sử dụng đất liền kề tại thửa số 665, tờ bản đồ số 6, loại đất ruộng. Diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 12.761m<sup>2</sup>. Theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022 diện tích đo đạc thực tế 11.956,6m<sup>2</sup> thiếu 804,4m<sup>2</sup>.

[3] Như vậy diện tích đất cả hai bên đều thiếu.

[4] Phía ông H cho rằng nguyên cái bờ ranh giữa hai thửa đất là của ông H vì bờ ranh này do bà Bé tạo lập dựa quá trình sử dụng nhưng bên bà T đã thay đổi bờ ranh lấn qua thửa 665 của ông H. Phía bà T không thừa nhận có việc lấn bờ ranh nhưng có nhờ cột mốc vì cột mốc cắm vào phần đất ruộng của bà T, Đại diện

bà T xác định nguyên bờ ruộng giữa 02 thửa là của bà T, việc lấp mương máng dòi bờ do ông H làm.

[5] Xét khi cấp quyền sử dụng đất cho các bên, cơ quan quản lý đất đai không đo đạc diện tích thực tế nên không thể căn cứ vào diện tích ghi trong giấy để làm cơ sở pháp lý để xem xét diện tích đất đủ hay thiếu so với thực tế. Mặt khác, theo thừa nhận của các bên, quá trình sử dụng đất do làm đường lộ làng nên diện tích đất bị mất đi. Tòa án đã yêu cầu cơ quan quản lý đất đai xác định nhưng cơ quan chức năng cũng không xác định được diện tích bị mất do làm đường của các thửa đất là bao nhiêu. Hơn nữa, các bên đương sự không xác định được bờ ranh nguyên thủy khi chưa tranh chấp cũng như ranh do thỏa thuận trong khi hiện trạng cột mốc đã không còn và đất là đất ruộng lúa nên bờ ranh thửa tính ổn định không cao. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào ranh giới địa chính từ khi hình thành các thửa đất theo hồ sơ địa chính để phân định ranh giới quyền sử dụng đất để đảm bảo tính công bằng.

[6] Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022 và hiện trạng thực tế ghép lên hồ sơ địa chính thấy:

[6.1] Phần diện tích đất tại các vị trí (5) theo ranh hồ sơ địa chính thuộc thửa 395 ông H được cấp quyền sử dụng đất. Phía bà T do ông K đại diện xác định thuộc quyền sử dụng đất của bà T là không đúng nên buộc bà T trả cho ông H diện tích đất 276,9m<sup>2</sup> (vị trí 5) theo Mảnh trích đo địa chính số 433-2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022.

[6.2] Các vị trí (6), (16), (17) ông H quản lý sử dụng thuộc thửa 396, không thuộc thửa 665 đang tranh chấp nên không đề cập.

[6.3] Phần diện tích đất tại các vị trí 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 thuộc thửa 665 bà T được cấp quyền sử dụng đất. Trong đó mặc dù ông H quản lý sử dụng vị trí số 2, 7, 12 nhưng theo ranh hồ sơ địa chính thuộc thửa 665 nên chấp nhận phản tố của bà T, buộc ông H giao trả các diện tích tại các vị trí 2, 7, 12 cho bà T.

Buộc ông H trả lại cho bà T diện tích thuộc vị trí 2 diện tích 14,4m<sup>2</sup>; vị trí 7, diện tích 385,6m<sup>2</sup>; vị trí 12, diện tích 58,1m<sup>2</sup>. Đất có tứ cận theo Mảnh trích đo nói trên.

[7] Xác định thửa đất số 395 có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh



Long An, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022 và hiện trạng thực tế ghép lên hồ sơ địa chính như sau:

Đông giáp Lộ làng đan (1,6m) dài: 51,6m;

Tây giáp thửa 387 dài: 4,2m + 44,9m;

Nam giáp thửa 519 dài: 196,5m;

Bắc giáp thửa 665 (ranh địa chính) dài: 193,9m

[8] Xác định thửa đất số 665 tứ cận, theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022 và hiện trạng thực tế ghép lên hồ sơ địa chính như sau:

Đông giáp Lộ làng đan (1,6m) dài: 51,9m + 0,1m + 0,6m + 1m + 1m;

Tây giáp thửa 387 (mpt); 388 (mpt) dài: 9,8m + 10,9m + 12, 6m + 12, 4m + 20,8m + 0,7m + 0,4m + 2,7m;

Nam giáp thửa 395 (ranh địa chính) dài: 193,9m;

Bắc giáp thửa 394 dài: 9,3m + 14,4m + 18,2m + 39,6m + 16,9m + 4,6m + 31m + 8,2m + 19,6m + 29,4m + 6,3m

[9] Đối với các vị trí đất (từ 9 đến 16) theo Mảnh trích đo thuộc thửa 665 hoặc 395 nhưng cơ quan đo đạc ghi chủ sử dụng là UBND Phường 1, nếu có tranh chấp giữa cá nhân được cấp quyền sử dụng đất và người quản lý, sử dụng đất sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Ngoài ra, còn có một phần của các thửa 395 và 665 hiện đã là lộ làng (đường đan 1,6m) theo Mảnh trích đo, Hội đồng xét xử không đề cập.

[10] Từ đó nhận định trên, có căn cứ bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà T.

[11] Đối với trình bày của chị Nhi đại diện ông H cho rằng đang có khiếu nại cơ quan quản lý đất đai thấy:

Ông H và bà T tranh chấp ranh đất giữa hai thửa đất 655 và 395 trong khi chị Nhi đại diện ông H khiếu nại vị trí đường lộ làng cho nên kết quả giải quyết khiếu nại không ảnh hưởng đến việc giải quyết tranh chấp ranh đất giữa các bên. Trường hợp sau này kết quả giải quyết khiếu nại có liên quan đến kết quả giải quyết vụ án, ông H có quyền yêu cầu xem xét tái thẩm vụ án theo quy định chung.

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

[13] Về chi phí tố tụng: cấp sơ thẩm 15.716.000 đồng. Cấp phúc thẩm 11.466.000đ. Tổng cộng 27.182.000đ. Căn cứ Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 mỗi bên chịu 13.591.000đ. Phía ông H đã tạm ứng toàn bộ, bà T nộp 13.591.000đ hoàn trả lại cho ông H.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường đã không hoàn trả chi phí thừa cho ông H 2.372.000đ. Chi phí này được chuyển lên cấp phúc thẩm nhập vào chi phí phía ông H nộp. Tổng cộng đã nộp ở giai đoạn phúc thẩm 17.372.000đ trừ chi phí 11.466.000đ. Hoàn trả cho ông H 5.906.000đ.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm. Mặc dù các bên tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng thực chất là xác định ranh đất nên Tòa án tính án phí không giá ngạch Bà T phải chịu 300.000đ án phí không giá ngạch. Ông H thuộc diện người cao tuổi được miễn, không nộp tạm ứng án phí nên không phải thối hoàn.

[15] Án phí phúc thẩm, áp dụng Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo được chấp nhận ông H không phải chịu, không nộp tạm ứng án phí nên không phải thối hoàn.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 308, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Trí H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 4 Điều 91; Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Trí H đối với bà Nguyễn Thị Thùy T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T trả cho ông Hoàng Trí H phần đất thuộc một phần thửa 395, loại đất LUC, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An diện tích 276,9m<sup>2</sup> (vị trí 5) theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022 và hiện trạng thực tế ghép lên hồ sơ địa chính.

1.2. Xác định thửa đất số 395 có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022 và hiện trạng thực tế ghép lên hồ sơ địa chính như sau:

Đông giáp Lộ làng đan (1,6m) dài: 51,6m;

Tây giáp thửa 387 dài: 4,2m + 44,9m;

Nam giáp thửa 519 dài: 196,5m;

Bắc giáp thửa 665 (ranh địa chính) dài: 193,9m

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thùy T đối với ông Hoàng Trí H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.1. Buộc ông Hoàng Trí H trả lại cho bà Nguyễn Thị Thùy T các phần đất thuộc một phần thửa đất số 665, đất LUC, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại phường 1, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An, gồm: vị trí 2, diện tích 14,4m<sup>2</sup>; vị trí 7, diện tích 385,6m<sup>2</sup>; vị trí 12, diện tích 58,1m<sup>2</sup>. Đất có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022 và hiện trạng thực tế ghép lên hồ sơ địa chính.

2.2. Xác định thửa đất số 665 tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã Kiến Tường duyệt 19/5/2022 và hiện trạng thực tế ghép lên hồ sơ địa chính như sau:

Đông giáp Lộ làng đan (1,6m) dài: 51,9m + 0,1m + 0,6m + 1m + 1m;

Tây giáp thửa 387 (mpt); 388 (mpt) dài: 9,8m + 10,9m + 12, 6m + 12, 4m + 20,8m + 0,7m + 0,4m + 2,7m;

Nam giáp thửa 395 (ranh địa chính) dài: 193,9m;

Bắc giáp thửa 394 dài: 9,3m + 14,4m + 18,2m + 39,6m + 16,9m + 4,6m + 31m + 8,2m + 19,6m + 29,4m + 6,3m

3. Các bên có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký được cấp giấy quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 170 và khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Trường hợp một trong các bên không thực hiện xác định ranh đất theo quyết định của bản án, theo yêu cầu của đương sự, cơ quan thi hành án ra quyết định buộc thi hành.

4. Về chi phí tố tụng (hai cấp): 27.182.000đ. Mỗi bên chịu 13.591.000đ. Phía ông H đã tạm ứng toàn bộ, bà T nộp 13.591.000đ hoàn trả lại cho ông H.

Hoàn trả cho ông Hoàng Trí H 5.906.000đ tiền tạm ứng thừa.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Trí H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thùy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ, không giá ngạch, nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ theo biên lai số 0007310 ngày 27/9/ 2019 và biên lai số 0007324 ngày 14/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Thùy T số tiền thừa 300.000 đồng.

6. Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 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.

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trịnh Thị Phúc – Phùng Thị Cẩm Hồng**

**Trần Văn Quán**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND TX Kiến Tường;
- Chi cục THADS TX Kiến Tường;
- UBND Phường 1, TX Kiến Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trần Văn Quán**