

Bản án số: **170/2020/DS-PT**

Ngày: 29-9-2020

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 ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hồng Tuyền**

*Các Thẩm phán:* 1. Bà **Đỗ Thị Nhung**

2. Bà **Phạm Thị Xuân Đào**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Trần Trúc Thủy** – Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông **Nguyễn Đình Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 182/TLPT-DS ngày 03/8/2020 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 185/QĐ-PT ngày 10/8/2020, quyết định hoãn phiên tòa số 281/2020/QĐ-PT ngày 26/8/2020, quyết định hoãn phiên tòa số 304/2020/QĐ-PT ngày 08/9/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Đỗ L**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông **Đỗ Đặng Quốc A**, sinh năm 1995 (văn bản ủy quyền ngày 24/8/2020).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:**

1. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Trương Văn T**, sinh năm 1952 (đã chết).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn T:*

1. Bà **Lê Thị M**, sinh năm 1951.

2. Anh **Trương Trường T**, sinh năm 1983.

3. Chị **Trương Thị Thu T**, sinh năm 1984.

4. Anh **Trương Đình T1**, sinh năm 1979.

5. Anh **Trương Đình T2**, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

6. Chị **Trương Thị Thanh T**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 207/5A Phạm Ngũ L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà **Trương Thị T**, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Tổ 67 phường G, quận T, thành phố Đà Nẵng.

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

1. Bà **Đặng Thị Thanh T**, sinh năm 1961.

2. Anh **Đỗ Đặng Quốc H**, sinh năm 1986.

3. Anh **Đỗ Đặng Thùy T1**, sinh năm 1988.

4. Anh **Đỗ Đặng Quốc H**, sinh năm 1991.

5. Anh **Đỗ Đặng Quốc A**, sinh năm 1995.

6. Anh **Đỗ Đặng Quốc D**, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Thanh T, anh Đỗ Đặng Quốc H, chị Đỗ Đặng Thùy T, anh Đỗ Đặng Quốc H, anh Đỗ Đặng Quốc A và anh Đỗ Đặng Quốc D: Ông Đỗ Đặng Quốc A*, sinh năm 1995 (văn bản ủy quyền ngày 24/8/2020).

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

7. Chị **Đỗ Đặng Thùy T2**, sinh năm 2005.

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo pháp luật của chị Đỗ Đặng Thùy T2: Ông Đỗ L*, sinh năm 1961 và bà Đặng Thị Thanh T, sinh năm 1961.

Ông Đỗ L, bà T ủy quyền cho ông Đỗ Đặng Quốc A (văn bản ủy quyền ngày 24/8/2020).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

8. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1937.

9. Anh **Nguyễn Tấn H**, sinh năm 1986.

10. Anh **Nguyễn Hoàng Bình A**, sinh năm 1990.

11. Anh **Nguyễn Hoàng Tấn L**, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Tấn H, anh Nguyễn Hoàng Bình A và anh Nguyễn Hoàng Tấn L: Bà Nguyễn Thị D*, sinh năm 1965 (văn bản ủy quyền năm 2011).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

12. Bà **Lê Thị M**, sinh năm 1951.

13. Anh **Trương Trường T**, sinh năm 1983.

14. Chị **Trương Thị Thu T**, sinh năm 1984.

15. Anh **Trương Đình T1**, sinh năm 1979.

16. Anh **Trương Đình T2**, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

17. Chị **Trương Thị Thanh T**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 207/5A Phạm Ngũ L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

18. Chị **Lê Thị Túy P**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 205/17 Thoại Ngọc H, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:*

1. Bà **Tô Thị H**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 140 Hùng V, thị trấn G, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Đặng Công S**, sinh năm 1958.

3. Ông **Vũ Viết P**, sinh năm 1972.

4. Ông **Nguyễn Thái D**, sinh năm 1963.

5. Ông **Trần Đ**, sinh năm 1963.

6. Ông **Đặng Công B**, sinh năm 1951.

7. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1953.

8. Ông **Lê Ngọc H**, sinh năm 1953.

9. Bà **Nguyễn Thị H**.

10. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1958.

11. Bà **Lê Thị Băng T**, sinh năm 1971.

12. Ông **Huỳnh Công T**.

13. Ông **Mai Xuân E**, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

(ông Đỗ Đặng Quốc A, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Tấn H, bà Tô Thị H, ông Đặng Công S, ông Vũ Viết P, ông Trần Đ, bà Lê Thị Băng T, ông Mai Xuân E có mặt, những người khác vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đỗ L là nguyên đơn và là người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị Thanh T, anh Đỗ Đặng Quốc H, chị Đỗ Đặng Thùy T1, anh Đỗ Đặng Quốc H, anh Đỗ Đặng Quốc A, anh Đỗ Đặng Quốc D và chị Đỗ Đặng Thùy T2 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trình bày:*

Ngày 17 tháng 02 năm 1999, gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện Xuân L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 111417 do ông đứng tên hộ gia đình đối với phần đất diện tích 222m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 393 tờ bản đồ số 13F (tờ 48 mới) xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc thửa đất do cha mẹ ông cho vào năm 1987, sau đó gia đình ông xây dựng trên đất 01 căn nhà gỗ và sử dụng căn nhà từ đó đến nay. Quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị D là người sử dụng thửa đất liền kề (thửa đất 394 tờ bản đồ số 13F (tờ 48 mới) xã Xuân T, huyện Xuân L) và gia đình ông Trương Văn T là người sử dụng thửa đất liền kề (thửa đất 392 tờ bản đồ số 13F (tờ 48 mới) xã Xuân T, huyện Xuân L) xây dựng nhà và hàng rào lấn qua phần diện tích đất của ông. Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3779/2018 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân L thì phần diện tích đất mà bà Nguyễn Thị D lấn chiếm đất của gia đình ông có diện tích là 40,7m<sup>2</sup> (được giới hạn bởi các mốc a, B, 12, 13, h, 23, 22, 21, 20, f - a); phần diện tích đất mà gia đình ông Trương Văn T lấn chiếm đất của gia đình ông có diện tích là 5,1m<sup>2</sup> (được giới hạn bởi các mốc b, c, 15, 16 - b). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất gia đình ông được công nhận là 222m<sup>2</sup>. Trên thực tế, bản đồ địa chính phần diện tích đất được cấp này không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, hai hộ lân cận là bà Nguyễn Thị D và gia đình ông Trương Văn T lấn qua đất của ông so với hiện trạng sử dụng nên ông yêu cầu bà Nguyễn Thị D và gia đình

ông Trương Văn T trả lại cho ông phần diện tích đất lấn chiếm theo các ranh mốc tại bản đồ hiện trạng sử dụng đất nêu trên.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D: ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu trả lại đất của bà Nguyễn Thị D, do nhà bà Nguyễn Thị D xây dựng lấn qua đất của ông, gia đình ông chưa xây dựng nhà kiên cố nên không lấn qua đất của bà Nguyễn Thị D. Ông và các bên đương sự đã thỏa thuận giá trị đất tranh chấp và không thỏa thuận giá trị tài sản trên đất tranh chấp, do đó trong trường hợp nếu Tòa án buộc ông phải trả lại đất cho bà Nguyễn Thị D thì gia đình ông không yêu cầu bà Nguyễn Thị D bồi thường tài sản trên đất. Ngoài ra gia đình ông không yêu cầu gì khác.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị D là bị đơn có yêu cầu phản tố và là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Tấn H, anh Nguyễn Hoàng Bình A và anh Nguyễn Hoàng Tấn L là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trình bày:* năm 1987, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Tô Thị H phần đất có diện tích 196m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 394 tờ bản đồ số 13F (tờ 48 mới) xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai. Ngày 17 tháng 3 năm 1999, gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện Xuân L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 111170 do chồng bà là ông Nguyễn Hoàng Tấn A đứng tên hộ gia đình (ông Nguyễn Hoàng Tấn A đã chết vào năm 2005). Khi sang nhượng, trên đất có 01 căn nhà sàn bằng gỗ. Năm 1990, gia đình bà xây dựng nhà phía sau liền với nhà gỗ phía trước trên phần diện tích đất trên và được ông Đỗ L chỉ dẫn ranh giới. Năm 1996, gia đình bà phá bỏ nhà xây năm 1990 và xây dựng nhà mới như hiện nay nhưng có chừa lại phần diện tích đất cách móng nhà cũ (xây năm 1990) là 0,65m. Phần móng nhà này hiện nay nằm trên phần diện tích đất gia đình ông Đỗ L đang sử dụng. Nguyên nhân gia đình bà chừa lại phần đất có móng nhà này là để làm cửa sổ nhưng quá trình sử dụng gia đình bà thấy bất tiện nên đã phá bỏ.

Theo như hiện trạng sử dụng đất thì đất gia đình bà được quyền sử dụng là bỏ cửa sổ như hiện nay. Phần ranh giới theo móng nhà cũ phía trước thẳng ra. Do đó, gia đình bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ L. Bà yêu cầu phản tố buộc gia đình ông Đỗ L trả lại phần diện tích đất mà gia đình ông Đỗ L đang sử dụng tính theo móng nhà cũ là 37,8m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc 14, 13, h, 23, 22, 21, 20, f, 19, 4, 3, e, 24, 25, g - 14 bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3779/2018 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân L. Bà và các bên đương sự đã thỏa thuận giá trị đất tranh chấp và không thỏa thuận giá trị tài sản trên đất tranh chấp, do đó trong trường hợp nếu Tòa án buộc bà phải trả lại đất cho gia đình ông Đỗ L thì gia đình bà không yêu cầu bồi thường tài sản trên đất.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trương Văn T và là người đại diện hợp pháp của bà Trương Thị T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trương Văn T, trình bày:*

Bà và chồng là ông Trương Văn T là người sử dụng phần đất diện tích 217m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 392 tờ bản đồ số 13F (tờ 48 mới) xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Xuân L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 189385 vào ngày 20 tháng 4 năm 1998. Nguồn gốc đất do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Đỗ X (cha ruột của ông Đỗ L) vào năm 1989 với diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 297m<sup>2</sup>. Theo giấy tờ mua bán đất đã được Ủy ban nhân xã Xuân T xác nhận ranh đất giữa gia đình bà và gia đình ông Đỗ L còn có phần đất diện tích 0,5m chiều dài hết đất. Khoảng năm 2001, vợ chồng bà xây dựng nhà như hiện nay và có chừa lại phần đất ranh giới giữa hai nhà nêu trên, nhưng đến nay hiện trạng đất này không còn. Gia đình bà không lấn chiếm đất như ý kiến trình bày của ông Đỗ L nên bà cùng gia đình không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ L. Trường hợp nếu Tòa án buộc phải trả lại đất cho gia đình ông Đỗ L thì gia đình bà cũng như các đương sự khác không có yêu cầu bồi thường tài sản trên đất. Bà yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra gia đình bà không có yêu cầu gì khác.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, chị Trương Thị Thu T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trương Văn T trình bày:* Chị thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị M. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ L. Chị không có yêu cầu phản tố và yêu cầu khởi kiện độc lập.

- *Quá trình giải quyết vụ án, anh Trương Trường T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trương Văn T và là người đại diện hợp pháp của anh Trương Đình T1, anh Trương Đình T2 và chị Trương Thị Thanh T là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trương Văn T, trình bày:* Gia đình anh thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị M. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ L. Gia đình anh không có yêu cầu phản tố và yêu cầu khởi kiện độc lập. Anh yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án

- *Quá trình giải quyết vụ án, chị Lê Thị Túy P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trình bày:* Chị là con dâu của bà ông Trương Văn T và bà Lê Thị M. Chị có thời gian sinh sống tại thửa đất số 392 tờ bản đồ số 13F (tờ 48 mới) xã Xuân T, nhưng đây là nhà và đất của ông Trương Văn T và bà Lê Thị M nên chị không có ý kiến gì và không có yêu cầu khởi kiện độc lập. Chị yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của TAND huyện Xuân L tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ L đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị D trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 40,7m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các mốc a, B, 12, 13, h, 23, 22, 21, 20, f - a Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3779/2018 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ L đối với yêu cầu buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn T trả

lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 5,1m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các mốc b, c, 15, 16 - b Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3779/2018 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân L.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị D đối với yêu cầu buộc ông Đỗ L trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 37,8m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc 14, 13, h, 23, 22, 21, 20, f, 19, 4, 3, e, 24, 25, g - 14 Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3779/2018 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân L.

Ranh giới hiện trạng sử dụng đất giữa các hộ gia đình ông Đỗ L, bà Nguyễn Thị D và ông Trương Văn T được xác định như sau:

- Ranh giới giữa hộ ông Đỗ L và hộ bà Nguyễn Thị D (hộ ông Nguyễn Hoàng Tấn A) được xác định bởi các mốc 4, 19, f, 20, 21, 22, 23, h, 13 Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3779/2018 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân L.

- Ranh giới giữa hộ ông Đỗ L và hộ ông Trương Văn T được xác định bởi các mốc 2, c, 15 Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3779/2018 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân L.

Buộc ông Đỗ L di dời phần máng xối nước lấn qua phần không gian nhà bà Nguyễn Thị D.

Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 36/2011/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 4 năm 2011 của Tòa án nhân dân huyện Xuân L về việc buộc ông Đỗ L không thay đổi hiện trạng diện tích đất tranh chấp thuộc các thửa 394 và thửa 393 tờ 13F xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự có nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về án phí:

Ông Đỗ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

Ngày 11/12/2019, nguyên đơn ông Đỗ L có đơn kháng cáo không đồng ý án sơ thẩm. Yêu cầu phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bà D trả lại diện tích đất xây dựng trái phép lấn chiếm đất của ông. Bác yêu cầu khởi kiện của bà D.

Ngày 09/12/2019, bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo không đồng ý án sơ thẩm. Đề nghị phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của bà buộc ông Đỗ L trả lại cho bà phần đất 37,8m<sup>2</sup>.

Ngày 12/12/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân L có Quyết định số 709/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do thu thập chứng cứ không đầy đủ, giải quyết buộc ông Đỗ L di dời máng xối là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

- Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm và việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý đến tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: bác kháng cáo của ông Đỗ L. Bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị D.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân L, hủy một phần bản án sơ thẩm giải quyết buộc ông Đỗ L di dời máng xối do án sơ thẩm giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Đối với phần kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân L cho rằng tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về việc đo đạc do Bản đồ hiện trạng không thể hiện vị trí móng nhà cũ của bà D. Kháng nghị này là không chính xác nên Viện kiểm sát xin rút một phần kháng nghị đối với phần này.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng cấp sơ thẩm xác định là đúng và đầy đủ.

[2] Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân L cho rằng Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Xuân L vẽ ngày 05/10/2018 không thể hiện cụ thể ranh mốc móng nhà cũ của bà D ở vị trí nào là Tòa án thu thập chứng cứ không đầy đủ. Nội dung kháng nghị này là không chính xác bởi lẽ: Chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thể hiện: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2018 có nội dung: “Theo chỉ dẫn của bà Nguyễn Thị D thì ranh đất của bà là đường thẳng từ Quốc lộ 1A đi theo hướng Nam qua 2 điểm được xác định lại tại biên bản làm việc ngày 11/5/2018”. Biên bản làm việc ngày 11/5/2018 thể hiện : “Sau khi tiến hành đào phần đất nền nhà ở của ông Đỗ L chúng tôi ghi nhận hiện trạng như sau:... bên dưới nền nhà có móng nhà (nhà bà D xây trước đây)”. BL 687; 696-698. Bản vẽ ngày 05/10/2018 cũng ghi rõ Kèm theo bản mô tả ranh mốc thửa đất lập ngày 23/5/2018 (BL 676). Như vậy, Viện kiểm sát kháng nghị không dựa trên cơ sở nghiên cứu đầy đủ, toàn diện chứng cứ Tòa án đã thu thập có tại hồ sơ vụ án. Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát xin rút một phần kháng nghị đối với phần này nên chấp nhận.

[3] Đối với kháng nghị cho rằng, án sơ thẩm buộc ông Đỗ L tháo dỡ máng xối là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Nội dung này là có căn cứ nên chấp nhận. Hủy phần án sơ thẩm đối với nội dung này.

[4] Về kháng cáo của ông Đỗ L xét thấy: Yêu cầu của ông Đỗ L tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Trương Văn T là không có căn cứ, án sơ thẩm bác yêu cầu là đúng quy định của pháp luật.

[5] Kháng cáo của ông Đỗ L tranh chấp đất với bà D xét thấy: Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã thu thập bổ sung chứng cứ là bản đồ địa chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự (Mốc 4,a,f,19,4) thuộc hành lang bảo vệ công trình giao thông theo Quyết định số 3702-QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai, là đất công cộng, các đương sự không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L tranh chấp là không có căn cứ chấp nhận. Phần ông L tranh chấp 5,7m<sup>2</sup> (Mốc f,a,F,G,f) thuộc hành lang bảo vệ công trình giao thông nhưng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tuy nhiên, theo bản vẽ thì phần đất ông Đỗ L tranh chấp thuộc các mốc: (a, B, 12, 13, h, 23, 22, 21, 20, f, a) diện tích 29,6 m<sup>2</sup> không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đỗ L và ông Đỗ L cũng không cung cấp được chứng cứ nào hợp lệ chứng minh ranh đất hợp pháp của ông như ông yêu cầu. Mặc dù bản đồ địa chính dùng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự không phù hợp với hiện trạng nhưng người đi kiện là ông Đỗ L không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc diện tích đất mình có là bao nhiêu, ranh đất hợp pháp của mình từ vị trí nào nên không có căn cứ chấp nhận. Hơn nữa, chính ông Đỗ L thừa nhận, và cung cấp chứng cứ là Tờ cam kết ngày 20/02/2008 do chính ông Đỗ L ký tên cho rằng bà D cam kết và có nội dung: Từ bây giờ cô D xây tường rào lên và chỉ xây tường rào mà thôi” – BL 745,746. Ông Đỗ L cũng thừa nhận ranh hai bên hiện nay đúng vị trí tường rào – BL 755. Tường rào được thể hiện tại các bức ảnh chụp tại hồ sơ (từ BL 136). Do vậy việc ông Đỗ L tranh chấp đất với bà D là không có cơ sở chấp nhận nên không thể chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ L.

[6] Đối với kháng cáo của bà D xét thấy: Phần đất bà D chỉ ranh để tranh chấp cho phần diện tích 16,7m<sup>2</sup> (mốc 3,4,f,e,3) không nằm trong ranh địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các đương sự mà thuộc hành lang bảo vệ công trình giao thông theo Quyết định số 3702-QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai, là đất công cộng nên bà D tranh chấp là không có căn cứ chấp nhận. Phần còn lại nằm trong ranh địa chính là 9,4m<sup>2</sup> (mốc e,f,20,21,22,23,h,25,24,e) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng bà D nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các đương sự không được cấp trên cơ sở đo đạc thực tế, không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Phần diện tích đất bà D tranh chấp 11,7m<sup>2</sup> (mốc g,h,13,14,g) không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng bà D. Chứng cứ bà D cung cấp là Giấy sang nhượng nhà từ bà Tô Thị H ghi ngày 27/7/1987 không ghi diện tích nhà, diện tích đất, không có vị trí, ranh mốc – BL 312. Như vậy, bà D cũng không chứng minh được cụ thể nguồn gốc diện tích đất mình nhận sang nhượng. Phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D theo bản đồ thì không phù hợp với thực tế. Hình ảnh bà D cung cấp là nhà sàn gỗ trước đây bà mua còn có phần đất dư hai bên nhưng không có tài liệu nào để xác định vị trí phần đất dư 02 bên căn nhà là đất của của bà D và có phù hợp với ranh đất bà D chỉ hay



không. Theo bà D xác định và chứng minh, phần móng nhà bà D xây dựng năm 1990 hiện nằm bên trong phần nhà ông L. Tuy nhiên bà D cũng xác định năm 1996, gia đình bà xây dựng nhà mới đã tự chừa lùi ra 0,65m đất so với móng cũ. Ngày 20/02/2008, bà D cũng đã ký cam kết xây tường rào (theo Giấy cam kết ông Đỗ L đã nộp. Tại phiên tòa, bà D cũng thừa nhận chữ ký trong giấy cam kết đúng là chữ ký của bà.) như đã nhận định ở trên - BL 745,746. Như vậy, phần đất hiện nay bà D xây dựng nhà, sử dụng theo hiện trạng là do chính gia đình bà tự động và thỏa thuận ranh nên bà D tranh chấp cho rằng ông Đỗ L lấn chiếm cũng là không có căn cứ. Kháng cáo của bà D là không có cơ sở chấp nhận.

Do án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện nên sửa 1 phần thuộc kháng cáo của ông Đỗ L nên ông Đỗ L không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Kháng cáo của bà D bị bác nên bà D phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm là 300.000đ.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với chứng cứ đã thu thập, quá trình tranh tụng và quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận việc rút một phần kháng nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa và Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân L.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ L.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị D.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

- Căn cứ Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ Điều 265, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

### ***Tuyên xử:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ L đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị D trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 40,7m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các mốc a, B, 12, 13, h, 23, 22, 21, 20, f - a Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3779/2018 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ L đối với yêu cầu buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn T trả

lại phần đất lần chiếm có diện tích là 5,1m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các mốc b, c, 15, 16 - b Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3779/2018 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân L.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị D đối với yêu cầu buộc ông Đỗ L trả lại phần đất lần chiếm có diện tích là 37,8m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc 14, 13, h, 23, 22, 21, 20, f, 19, 4, 3, e, 24, 25, g - 14 Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3779/2018 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân L.

Ranh giới hiện trạng sử dụng đất giữa các hộ gia đình ông Đỗ L, bà Nguyễn Thị D và ông Trương Văn T được xác định như sau:

- Ranh giới giữa hộ ông Đỗ L và hộ bà Nguyễn Thị D (hộ ông Nguyễn Hoàng Tấn A) được xác định bởi các mốc (f, 20, 21, 22, 23, h, 13) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3779/2018 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân L.

- Ranh giới giữa hộ ông Đỗ L và hộ ông Trương Văn T được xác định bởi các mốc (c, 15) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất số 3779/2018 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân L.

Hủy phần án sơ thẩm buộc ông Đỗ L di dời phần máng xối nước lần qua phần không gian nhà bà Nguyễn Thị D.

Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 36/2011/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 4 năm 2011 của Tòa án nhân dân huyện Xuân L về việc buộc ông Đỗ L không thay đổi hiện trạng diện tích đất tranh chấp thuộc các thửa 394 và thửa 393 tờ 13F xã Xuân T, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự có nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất trong quyết định của bản án này.

Về án phí:

Ông Đỗ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (*Ha trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Đỗ L đã nộp là 281.000 đồng (*Hai trăm tám mươi một ngàn đồng*) theo biên lai số 0003709 ngày 11 tháng 01 năm 2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân L; ông Đỗ L được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 81.000 đồng (*Tám mươi một ngàn đồng*). Ông Đỗ L không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Đỗ L 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003426 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân L.

Bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị D đã nộp là 375.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai số 007174 ngày 26 tháng 8 năm 2011 của Chi cục thi hành án dân sự

huyện Xuân L; Bà Nguyễn Thị D được hoàn trả lại số tiền chênh lệch 175.000 đồng (*Một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà D phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí kháng cáo bà D đã 300.000đ nộp biên lai thu số 0003431 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân L được tính trừ vào án phí bà D phải chịu. Bà D đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

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

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

***Nơi nhận:***

- TAND huyện Xuân L
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Xuân L;
- CCTHADS huyện Xuân L;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu án văn;
- Hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Hồng Tuyến**