

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 181/2020/DS-PT  
Ngày 15-6-2020  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng  
đất và bồi thường thiệt hại

**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:* Ông Nguyễn Thiện Tâm

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Hà Tấn Phong – Thư ký Toà 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 15 tháng 6 năm 2020 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 173/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 của Toà án nhân dân huyện CG bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2020, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Kim T1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp LT, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ấp LT, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Trần Mộng H2 – Văn phòng Luật sư Trần Mộng H2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp LT, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Phú V, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp HT 1, xã TB, huyện CG, tỉnh Long An.

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

3.1 Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp LT, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T3:* Ông Nguyễn Phú V, sinh năm 1981; Địa chỉ cư trú: Ấp HT 1, xã TB, huyện CG, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2019).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đặng Thị Kim T1 và bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc T2.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 12 năm 2017 và đơn kiện bổ sung ngày 10 tháng 7 năm 2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim T1 cũng như thông qua đại diện theo ủy quyền:*

Bà Đặng Thị Kim T1 là chủ sử dụng thửa đất 1543, tờ bản đồ số 11, loại đất thổ, có diện tích 421 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 705821 cấp vào ngày 12 tháng 5 năm 2017, đất tọa lạc tại ấp LT, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất này là bà T1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Phú Quốc và bà Đặng Thị Kim Chi vào năm 2015, hợp từ 02 thửa 991 và 989. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất này, bà T1 chỉ làm thủ tục trích lục vì bà T1 nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Tuy nhiên, hồ sơ cấp giấy của ông Quốc nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Dung có làm thủ tục trích đo. Diện tích chiều ngang thửa đất là 10 m, chiều dài 42,3 m, ở khoảng giữa thửa đất có đoạn chiều ngang 10,1m. Khi bà T1 nhận chuyển nhượng là đất trống đã san lấp, có một phần là ao. Đất có 04 cọc ranh bằng bê tông rõ ràng, 02 cọc bê tông ở đầu và cuối thửa đất.

Phần đất bà T1 giáp ranh với thửa đất bà Nguyễn Thị Ngọc T2 thuộc thửa 990. Giữa đất bà T1 và bà T2 có cọc ranh sẵn từ lúc bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Quốc. Sau khi nhận chuyển nhượng đất và làm thủ tục sang tên xong, bà T1 san lấp ao. Khoảng 02 tháng sau tiến hành xây dựng nhà 01 trệt 02 lầu. Nhưng sau khi bà T1 xây nhà xong vào khoảng tháng 02/2017 (DL) bà T2 tự ý đào mương thoát nước trong ranh đất nhà bà T1 một đoạn ngang 0,2m của bà T1 khi xây nhà chưa ra nhằm để bảo vệ chân tường nhà. Bà T1 không đồng ý việc này nên đã thương lượng với bà T2 nhưng bà T2 không đồng ý trả lại cho rằng đường mương thoát nước là đất bà T2, bà T2 có quyền sử dụng. Các cọc ranh bà T2 đã nhổ, hiện không còn. Hiện giờ thửa đất của bà T1 và bà T2 không còn ranh giới nữa. Việc bà T2 đào mương thoát nước sát tường nhà đã gây thiệt hại đến nền móng nhà bà T1, hậu quả nứt tường, sụp nền, sạt cát chân tường nhà.

Bà T1 yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành T3 phải trả lại cho bà phần đất mà bà T2 lấn chiếm làm đường mương thoát nước có diện tích 9 m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo địa chính số 110 ngày 17/5/2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 24/5/2019. Đồng thời, bà yêu cầu bà T2 phải bồi thường thiệt hại tài sản bị xâm phạm do bà T2 đào mương thoát nước, gồm 17.150.000 đồng sửa chữa nền móng, nứt tường, sụp lún, tuột cát chân tường nhà và chi phí giám định 50.000.000 đồng. Tổng cộng 67.150.000 đồng theo hồ sơ giám định số 10/HĐGD ngày 19 tháng 02 năm 2019 của Công ty TNHH khảo sát thiết kế tư vấn Sài Gòn (SACD).

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T2 trình bày trong quá trình tố tụng:* Bà là chủ sử dụng thửa đất 990, tờ bản đồ số 11, diện tích 684 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 436514, cấp vào ngày 11/4/2008, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp LT, xã ML, huyện CG. Nguồn gốc thửa đất này bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Dung vào năm 2008. Sau khi chuyển nhượng bà chuyển mục đích sang đất trồng cây hàng năm khác (HNK) và tiến hành trồng rau màu sinh sống. Phần đất bà liền kề thửa đất của ông Lê Phú Quốc thuộc thửa 1543 (chủ cũ) ranh giới giữa hai bên có cọc bê tông đầu và cuối thửa đất. Quá trình bà và ông Quốc sử dụng ổn định không hề xảy ra tranh chấp về ranh giới. Năm 2015, ông Quốc sang nhượng thửa đất 1543 cho bà Đặng Thị Kim T1 sau đó bà T1 tiến hành xây dựng nhà. Lúc bà T1 chuẩn bị khởi công xây nhà có kêu bà ra chỉ ranh để xác định ranh giới giữa hai bên và thống nhất căng dây cho thợ xây theo cọc bê tông đã cắm sẵn. Bà T1 xây nhà hết ranh không có chừa ra 0,2m như bà H1 trình bày. Do bà T1 xây nhà cao tầng không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và các biện pháp che chắn an toàn lao động nên bà không đồng ý cho bà T1 dựng giàn giáo để tô trát tường giáp với thửa đất của bà. Bà T1 khiếu nại nên Ủy ban nhân dân xã ML hòa giải ngày 26/11/2015. Nội dung biên bản hòa giải bà T1 hỗ trợ tự xây thêm 02 hố ga cho đường cống thoát nước phía sau nhà bà T1 và cam kết sẽ chừa lại đường cống thoát nước khoảng một 1m để cho bà sử dụng thoát nước, phía bà T2 tạo điều kiện cho bà T1 dựng giàn giáo tô trát tường nhà, trong quá trình làm nếu thiệt hại rau màu của bà thì bà T1 phải bồi thường. Tuy nhiên, sau khi đạt được mục đích tô trát tường và hoàn thiện bà T1 trở mặt lấp cống thoát nước không cho bà sử dụng và còn có lời lẽ không tốt. Sau khi bà T1 ngăn đường cống thoát nước rau màu của bà bị ngập úng không có chỗ thoát nước, vì vậy bà có đến Ủy ban nhân dân xã ML trình báo và đào rãnh nhỏ thoát nước bề ngang 20cm, độ sâu 20cm dài hết thửa đất của bà để thoát ra cống phía trước. Sau đó bà T1 tiếp tục khiếu nại lên Ủy ban nhân dân xã ML cho rằng bà đào mương thoát nước trên phần đất bà T1 khi xây nhà chừa ra 0,2m, đồng thời đường mương thoát của bà đào gây ảnh hưởng, gây nứt tường và sạt cát chân tường nhà

bà T1. Ngày 27 tháng 12 năm 2017, Ủy ban nhân dân xã ML xác minh hòa giải yêu cầu bà cho bà T1 qua phần đất của bà khắc phục lại phần cát chân tường nhà bị trôi tuột bà cũng tạo điều kiện cho bà T1 qua phần đất của bà để khắc phục lại nhưng bà T1 làm không đảm bảo, tiếp tục khởi kiện bà đến Tòa án.

Bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bà T1. Bà xác định đường mương thoát nước thuộc quyền sử dụng đất của bà vì thửa đất của bà đo đạc thực tế thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đường mương thoát nước bà đào không làm ảnh hưởng đến nhà của bà T1. Việc nhà của bà T1 bị nứt, lún, sạt cát chân tường nhà là do xây dựng không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật chứ không phải đường mương nước bà gây ra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T3 thống nhất với trình bày của bà T2.

Ông Nguyễn Phú V tại phiên tòa đại diện cho bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành T3 không đồng ý bồi thường số tiền 67.150.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Đường mương thoát nước thuộc quyền sử dụng đất bà T2, căn nhà bà T1 bị hư hỏng do bà T1 xây nhà không đảm bảo chất lượng công trình chứ không phải đường mương thoát nước của bà T2 đào gây ra.

Ngày 11/10/2017 và ngày 18/12/2017 bà Đặng Thị Kim T1 khởi kiện.

Ngày 26/12/2017, Tòa án nhân dân huyện CG thụ lý vụ án

Ngày 10/7/2019, bà Đặng Thị Kim T1 khởi kiện bổ sung.

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

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 92/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 Tòa án nhân dân huyện CG đã căn cứ khoản 6 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 175, 177, 588, 589 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim T1 tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành T3.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành T3 cùng có trách nhiệm trả lại cho bà Đặng Thị Kim T1 quyền sử dụng đất có diện tích 9m<sup>2</sup> hiện trạng là đường mương nước do bà T2 đang sử dụng thoát nước, tương ứng tại vị trí C thuộc một phần thửa đất 1543, tờ bản đồ số 11, loại đất thổ, tọa lạc ấp LT, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An do bà Đặng Thị Kim T1 đứng tên chủ sử dụng đất số CH 705821 cấp vào ngày 12 tháng 5 năm 2017 (kèm theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 110 ngày 17/5/2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất

Hung Phú được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 24/5/2019 và biên bản định giá tài sản lập ngày 30/01/2018; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 30/01/2018).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản bị xâm phạm của bà Đặng Thị Kim T1.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành T3 bồi thường cho bà Đặng Thị Kim T1 số tiền: 3.430.000 đồng (Ba triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng)

5. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành T3 phải trả cho bà Đặng Thị Kim T1 số tiền 7.150.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành T3 hoàn trả lại cho bà Đặng Thị Kim T1 chi phí giám định 10.000.000 đồng.

Bà Đặng Thị Kim T1 tự chịu chi phí giám định 40.000.000 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành T3 phải chịu 1.875.000 đồng.

Bà Đặng Thị Kim T1 phải 2.686.000 đồng. Tạm ứng án phí bà T1 có nộp 1.925.000 đồng theo 02 biên lai thu số 0005876 ngày 25 tháng 12 năm 2017 và biên lai thu số 0003563 ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh Long An chuyển sang án phí. Bà Đặng Thị Kim T1 còn phải nộp tiếp 761.000 đồng,

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 28/10/2019, nguyên đơn bà Đặng Thị Kim T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Buộc bà T2 phải chịu toàn bộ chi phí giám định và chi phí khắc phục thiệt hại do việc làm của bà T2 gây ra.

Ngày 07/11/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T2 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Toà phúc thẩm,

Đại diện cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Hiến vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi một phần kháng cáo. Bà H1 yêu cầu phía bà T2 bồi thường một phần thiệt hại 7.150.000đ trong tổng số 17.150.000đ chi phí khắc phục hậu quả. Đối với chi phí giám định thiệt hại bà đồng ý yêu cầu

40.000.000đ trong số tiền 50.000.000đ để giữ tình nghĩa hàng xóm, khi bà có nhu cầu sửa nhà còn qua bên đất bà T2.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà T1 phát biểu: Án sơ thẩm buộc bà T2 phải trả lại diện tích đất 9m<sup>2</sup> thuộc thửa 1543, tờ bản đồ số 11 là có căn cứ, bà T1 không kháng cáo. Đối với thiệt hại do hành vi đào mương nước trên đất bà T1 sát chân tường lỗi hoàn toàn thuộc về bà T2. Theo Điều 177 Bộ luật dân sự 2015 người sử dụng bất động sản liền kề đào hoặc xây công trình dưới mặt đất gây thiệt hại phải bồi thường. Án sơ thẩm xác định và buộc phía bà T2 bồi thường 1/5 thiệt hại là không đúng căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu một phần chi phí khắc phục thiệt hại và chi phí thẩm định thiệt hại là có tình có lý, giữ được tình làng nghĩa xóm. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bà T2 kháng cáo, được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt, đề nghị áp dụng Điều 269 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Đối với kháng cáo của bà T1: Bà T1 sử dụng thửa 1543, loại đất thổ, nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Quốc, ông Quốc nhận chuyển nhượng từ bà Dung. Bà T2 sử dụng thửa 990 loại đất HNK. Bà T1 cho rằng khi xây nhà có chừa ra 0,2m đất để bảo vệ chân tường nhà, bà T2 tự ý chiếm đất này làm mương thoát nước hậu quả làm thiệt hại hư hại móng nhà phải khắc phục. Bà T2 không thừa nhận có lấn chiếm đất và gây thiệt hại do đất bà T1 lấn. Căn cứ Mạnh trích đo số 110 ngày 17/5/2019, diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 1543 thuộc quyền sử dụng của bà T1. Án sơ thẩm buộc bà T2 trả đất lấn ranh là có cơ sở nhưng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại là chưa đảm bảo quyền lợi của bà T1. Bà T1 kháng cáo yêu cầu toàn bộ nhưng tại phiên tòa chỉ yêu cầu một phần chi phí bỏ ra sửa chữa là 7.150.000đ và 40.000.000đ chi phí yêu cầu giám định thiệt hại. Đây là sự tự nguyện của bà T1, đề nghị ghi nhận, sửa án sơ thẩm phần này.

Về tố tụng, cấp sơ thẩm thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản nhưng hồ sơ không thể hiện biên bản hòa giải tranh chấp chỉ hòa giải bồi thường thiệt hại là không đúng quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013. Vấn đề này đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

### **[1] Về Tố tụng:**

[1.1] Nguyên đơn bà Đặng Thị Kim T1 và bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T2 kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự không kháng cáo vắng mặt, áp dụng quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử đối với đương sự không kháng cáo vắng mặt. Riêng bị đơn bà T2 kháng cáo vắng mặt dù được triệu tập hợp lệ áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[1.2] Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản là những tranh chấp dân sự quy định tại khoản 9 và khoản 6 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, thuộc thẩm quyền của Tòa án, Tòa án nhân dân huyện CG thụ lý và xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[1.3] Bà T1 và bà T2 kháng cáo căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 cấp phúc thẩm xét xử trong phạm vi kháng cáo và những nội dung không kháng cáo nhưng có liên quan. Đối với nội dung không liên quan đến kháng cáo cấp phúc thẩm không xem xét lại.

### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Bà Đặng Thị Kim T1 là người sử dụng thửa đất 1543, tờ bản đồ số 11, loại đất thổ, có diện tích 421 m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân huyện CG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 705821 cấp vào ngày 12 tháng 5 năm 2017. Đất có nguồn gốc chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Phú Quốc và bà Đặng Thị Kim Chi vào năm 2015 do hợp từ 2 thửa 991 và 989. Khi nhận chuyển nhượng, bà T1 nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất. Đất này ông Quốc nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Dung có làm thủ tục trích đo. Diện tích chiều ngang thửa đất là 10m, chiều dài 42,3m ở khoảng giữa thửa đất có đoạn chiều ngang 10,1m. Đất có 4 cọc ranh rõ ràng, cọc bằng bê tông 02 cọc bê tông ở đầu và cuối thửa đất nhưng đến nay các cọc này không còn.

[2.2] Bà Nguyễn Thị Ngọc T2 sử dụng thửa đất 990, tờ bản đồ số 11, diện tích 684 m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân huyện CG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 436514, cấp vào ngày 11/4/2008, loại đất lúa. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Dung vào năm 2008. Sau khi chuyển nhượng, bà chuyển mục đích sang đất trồng cây hàng năm khác (HNK) và tiến hành trồng rau màu sinh sống. Phần đất bà liền kề thửa đất của ông Lê Phú Quốc thuộc thửa 1543 (chủ cũ) ranh giới giữa hai bên có cọc bê tông đầu và cuối thửa đất.

[2.3] Các bên đều trình bày thống nhất khi chuyển nhượng không đo đạc diện tích thực tế nên không thể căn cứ vào diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh đất. Đây là tình tiết không phải chứng

minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Mặt khác, người sử dụng đất trước đây đã xác định ranh đất nhưng hiện nay ranh đất không còn nên không còn cơ sở xác định ranh theo Điều 246 Bộ luật dân sự 2015. Do không có chứng cứ nào khác xác định ranh nên phải căn cứ vào ranh địa chính để xác định ranh.

[2.4] Căn cứ Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 110 ngày 17/5/2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG xét duyệt ngày 24/5/2019, đường mương ở vị trí C có diện tích 9m<sup>2</sup> là thuộc một phần thửa 1543, tờ bản đồ số 11, loại đất thổ. Thửa đất này bà Đặng Thị Kim T1 đứng tên chủ sử dụng nhưng bà T2 làm đường thoát nước cho nên bà T1 khởi kiện cho rằng bà T2 lấn ranh chiếm dụng đất là có cơ sở. Khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định: Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác. Việc bà T2 làm đường thoát nước lên trên thửa đất thửa 1543, tờ bản đồ số 11 thuộc quyền sử dụng đất của bà T1 không có căn cứ pháp luật đã vi phạm quyền của người được Nhà nước giao đất nên được pháp luật bảo vệ khi có yêu cầu. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 xác định đất tranh chấp quyền sử dụng của bà T1 buộc vợ chồng bà T2 và ông T3 có nghĩa vụ trả lại là có cơ sở.

Phía bà T1 trình bày quyền sử dụng đất thực tế của bà bị thiếu nhiều hơn diện tích đất của bà T1 bị thiếu so với giấy chứng nhận được cấp nên không có căn cứ cho rằng bà lấn ranh đất nhưng như nhận định ở Mục [2.3] khi chuyển nhượng không đo đạc nên không căn cứ diện tích theo giấy mà căn cứ ranh địa chính.

[2.5] Điều 177 Bộ luật dân sự có quy định “Khi đào giếng, đào ao hoặc xây dựng công trình dưới mặt đất, chủ sở hữu công trình phải đào, xây cách mốc giới một khoảng cách do pháp luật về xây dựng quy định. Trong trường hợp gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh thì chủ sở hữu, cây cối, công trình phải bồi thường”. Căn cứ vào hồ sơ giám định của Công ty TNHH Khảo sát Tư vấn thiết kế Sài Gòn, nguyên nhân dẫn đến thiệt hại như sau: Hệ kết cấu đà kiềng và nền tầng trệt hiện trạng của công trình được đặt cao hơn mặt đất tự nhiên một đoạn là 1m, khoảng hở bên dưới đà kiềng được chèn bằng gạch xây. Tại vị trí tiếp giáp giữa bó nền và mặt đất tự nhiên không được gia cố tốt, đồng thời bên ngoài bó nền là mương nước, theo thời gian lượng nước bên ngoài làm mềm và sạt lở phần đất dưới chân bó nền đã gây ra hiện tượng thấm từ rãnh thoát nước vào trong nền công trình gây ra một số hư hỏng cục bộ.



[2.6] Như vậy nguyên nhân thiệt hại chính là do đường mương nước bên ngoài bó nền do bà T2 dùng thoát nước dẫn đến thiệt hại công trình của bà T1 nên phải xác định lỗi bà T1 phần nhiều. Án sơ thẩm xác định bà T1 chỉ chịu 1/5 thiệt hại là đánh giá không đúng về nguyên nhân gây ra thiệt hại từ đó buộc trách nhiệm bồi thường như trên là không đảm bảo quyền lợi của bà T1, không phù hợp thực tế khách quan và quy định của pháp luật. Phía bà T2 cho rằng việc xây dựng không đảm bảo về kết cấu móng đà dù không có đường nước thì vẫn có thể bị nứt, lún nhưng theo kết luận do có mương nước lâu ngày nước thấm thấu vào trong nền công trình mới gây ra một số hư hỏng. Cho nên bà T1 kháng cáo là có căn cứ.

[2.7] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho bà T1 chỉ yêu cầu bồi thường một phần chi phí thiệt hại là 7.150.000đ và 40.000.000đ chi phí giám định thiệt hại để giữ tình làng nghĩa xóm. Đây là sự tự nguyện phù hợp quy định của pháp luật và phù hợp nguyên nhân, hậu quả thiệt hại. Do đó, chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà T1 và của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phần này. Riêng đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An về thủ tục hòa giải thấy:

Tuy hồ sơ không thể hiện có biên bản hòa giải cơ sở về tranh chấp quyền sử dụng đất trước khi tòa án thụ lý theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 nhưng trong vụ án này các bên đã có tranh chấp về đường mương nước và được Ủy ban nhân dân xã ML hòa giải. Tuy không hủy án nhưng cấp sơ thẩm lưu ý cho đảm bảo tố tụng theo quy định của pháp luật.

[3] Về số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 7.150.000đ. Căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 bà T1 chịu 1.430.000đ; bà T2 và ông T3 phải chịu 5.720.000đ, nộp để hoàn trả cho bà T1.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, bà T2 và ông T3 phải chịu án phí phần bồi thường  $7.150.000đ \times 5\% = 357.500đ$ ; trên phần chi phí giám định do yêu cầu bà T1 được chấp nhận  $40.000.000đ \times 5\% = 2.000.000đ$ . Hai khoản là 2.357.500đ. Bà T1 phải chịu án phí phần rút yêu cầu bồi thường  $10.000.000đ \times 5\% = 500.000đ$ ; phần chi phí thẩm tự nguyện chịu  $10.000.000đ \times 5\% = 500.000đ$ . Hai khoản 1.000.000đ.

[5] Về án phí phúc thẩm, áp dụng Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án kháng cáo được chấp nhận bà T1 không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp. Sung công 300.000đ tiền tạm ứng án phí bà T2 đã nộp.

[7] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm có hiệu lực.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim T1

Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T2.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 92/2019/DS-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện CG.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 166, Khoản 2 Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 175, Điều 177; Điều 584 và Điều 589 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 27 Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 2014 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim T1 đối với bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành T3 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”

2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành T3 có trách nhiệm trả lại cho bà Đặng Thị Kim T1 quyền sử dụng đất có diện tích 9m<sup>2</sup> tại vị trí C thuộc một phần thửa đất 1543, tờ bản đồ số 11, loại đất thổ, tọa lạc ấp LT, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 110 ngày 17/5/2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 24/5/2019. Hiện trạng theo biên bản định giá tài sản lập ngày 30/01/2018 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 30/01/2018.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản bị xâm phạm của bà Đặng Thị Kim T1. Ghi nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Kim T1 do bà Nguyễn Thị Ngọc T2 vi phạm.

3.1. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành T3 bồi thường bà Đặng Thị Kim T1 chi phí khắc phục thiệt hại 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và chi phí giám định thiệt hại 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng).

3.2. Bà Đặng Thị Kim T1 phải chịu 10.000.000 đồng chi phí giám định thiệt hại (đã chi xong).

4. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ:

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành T3 phải chịu và nộp đủ hoàn trả bà Đặng Thị Kim T1 5.720.000đ đồng.

Bà Đặng Thị Kim T1 phải chịu 1.430.000đ (đã chi xong)

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Nguyễn Thành T3 phải chịu 2.357.500đ

Bà Đặng Thị Kim T1 phải chịu 1.000.000đ, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.925.000 đ theo 02 biên lai thu số 0005876 ngày 25/12/2017 và biên lai thu số 0003563 ngày 10/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh Long An. Hoàn trả cho bà Đặng Thị Kim T1 925.000đ.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm

Sung công 300.000đ tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đã nộp theo biên lai thu số 0001656 ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh Long An.

Bà Đặng Thị Kim T1 không phải chịu, hoàn trả cho bà T1 tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu số 0001635 ngày 28/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh Long An.

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

8. 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 6,7 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.

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thiện Tâm – Huỳnh Thị Hồng Vân**

**Trần Văn Quán**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện CG;
- Chi cục THADS huyện CG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trần Văn Quán**