TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 160/2023/DS-PT
Ngày: 05-5-2023
V/v tranh chấp đòi lại đất lấn chiếm.

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 Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán;

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2021 về việc "Tranh chấp đòi lại đất lấn chiếm".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim Ch, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 186A, Khu 2, Ấp 9, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Bị đơn: Ông Nguyễn H, sinh năm 1954 và bà Huỳnh Hồng C, sinh năm 1959; Cùng địa chỉ: Số 186, Khu 2, Ấp 9, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Nguyễn Công Cường V, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 186, Khu 2, Ấp 9, xã L, huyện B, tỉnh Long An. Theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2021 được chứng nhận tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Sang.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Phạm Thị Kim Ch trình bày: Năm 2004, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn H, bà Huỳnh Hồng C các thửa đất 276, 277, tờ bản đố số 35, Ấp 9, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Các thửa đất này tiếp giáp với thửa 274, 275 của ông H, bà C. Trong quá trình sử dụng đất, phía ông H, bà C đã xây dựng hàng rào lấn chiếm 01 phần đất của bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông H, bà C phải di dời toàn bộ công trình xây dựng để trả lại cho bà 02 phần đất đã lấn chiếm có vị trí như sau:

- Phần đất diện tích 34,74m^2 có vị trí thuộc thửa 276 tiếp giáp với thửa 274, có chiều ngang phía trước giáp Đường Gia Miệng rộng 1,7m, chiều dài 38,61m, chiều ngang phía sau rộng 0,1m;

- Phần đất diện tích khoảng 06m^2 nằm ở vị trí cuối thửa đất 277 tiếp giáp với thửa 271 *(hiện tại thuộc 01 phần thửa 275)*, có chiều rộng 0,6m, chiều dài 10m. Tổng diện tích 02 phần đất khoảng 40m^2.

Lý do là khi thi công Đường Gia Miệng vào năm 2019, đã làm mất trụ ranh đất phía trước tại vị trí góc ranh giữa Đường Gia Miệng với thửa 276 của bà và thửa 274 của ông H, bà C, nên phía ông H, bà C đã xây hàng rào lấn sang đất của bà 34,74m^2. Phần đất lấn chiếm còn lại có chiều rộng 0,6m, chiều dài 10m, là do quá trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan cấp giấy đã cấp cho phía ông H, bà C phần đất thể hiện trên bản đồ địa chính là đường nước có chiều rộng 0,6m, chiều dài 10m. Trong khi phần đất có vị trí đường nước này trước đây thuộc phần thửa đất của thửa 277 của bà.

Bị đơn Nguyễn H, Huỳnh Hồng C trình bày: Ông bà không có lấn chiếm đất của bà Ch như lời bà Ch trình bày, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Ch. Ranh giới giữa thửa 274 của ông bà và thửa 276 của bà Ch đã có từ lâu. Khi bà Ch cất nhà là đã có ranh giới cụ thể, sau đó ông bà mới xây dựng hàng rào theo đúng ranh giới đó. Đối với phần đất có chiều rộng 0,6m, dài 10m mà bà Ch cho rằng ông bà lấn chiếm là không đúng, vì phần đất này thuộc thửa 275 của ông bà. Tại buổi thẩm định của Tòa án vào ngày 22/01/2021, chính bà Ch cũng đã xác định đất của bà Ch là tính đến hết phần Trụ bê tông tại vị trí góc thửa 279 và thửa 277, thì không thể nào nói phần đất phía ngoài phần Trụ bê tông này là thuộc thửa 277 của bà Ch. Mặt khác, bà Ch khởi kiện cho rằng ông H, bà C lấn chiếm đất, nhưng khi Tòa án thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ để xác định vị trí đất tranh chấp thì bà Ch lại không xác định được. Điều đó, cho thấy bà Ch khởi kiện tranh chấp đòi lại đất lấn chiếm là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim Ch về việc đòi ông Nguyễn H, bà Huỳnh Hồng C trả lại 40m^2 đất lấn chiếm.

2. Về chi phí tố tụng: Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 1.900.000đ. Buộc bà Ch phải chịu toàn bộ, bà Ch đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Phạm Thị Kim Ch phải chịu 300.000đ án phí. Chuyển khoản tiền tạm ứng án phí bà Ch đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0002658 ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức sang thi hành án phí, nên không phải nộp tiếp. Ông H, bà C không phải chịu án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 12/5/2021, nguyên đơn bà Phạm Thị Kim Ch kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim Ch trình bày: Năm 2004, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn H, bà Huỳnh Hồng C các thửa đất 276, 277, tờ bản đố số 35, tọa lạc ấp 9, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Các thửa đất này tiếp giáp với thửa 274, 275 của ông H, bà C. Năm 2019, khi Nhà nước thi công Đường Gia Miệng đã làm mất trụ ranh giữa hai thửa 276 và thửa 274 tại vị trí tiếp giáp với Đường Gia Miệng. Sau đó ông H, bà C đã xây hàng rào lấn sang đất của bà có diện tích, cụ thể: Phần đất vị trí B có diện tích 55m^2 và vị trí H có diện tích 18,9m^2, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 49-2023 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 14/02/2023.

Riêng phần đất phía sau thửa 277 thuộc quyền sử dụng của bà nhưng trong quá trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà C, cơ quan cấp giấy đã cấp cho phía ông H, bà C và bị ông H, bà C lấn chiếm sử dụng, phần đất trên có diện tích cụ thể: Phần đất vị trí E có diện tích 0,2m^2 và vị trí F có diện tích 6,6m^2 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 49-2023 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 14/02/2023.

Nay bà yêu cầu ông H, bà C tháo dỡ hàng rào, công trình kiến trúc có trên đất trả lại toàn bộ phần đất tranh chấp tại các vị trí B, H, E và vị trí F nêu trên.

- Bị đơn ông Nguyễn H trình bày: Năm 2001, gia đình ông có hùn với ông Phạm Văn Bé mua mảnh đất của hai ông Đỗ Phú Thông và Bùi Thanh Long với chiều ngang là 50m, chiều dài là 80m. Sau đó, gia đình ông và ông Phạm Văn Bé chia đôi mỗi bên một nửa. Quá trình chia đất có cán bộ địa chính xã Lương Hòa đo đạc, cắm cọc và tuân thủ theo thỏa thuận chừa đường thoát nước giữa hai bên. Hiện tại, những cọc ranh cuối các thửa đất vẫn còn và đường thoát nước nằm ngoài các cọc ranh. Mảnh đất hùn mua đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất của ông Bé đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng Thảo. Về phần đất của gia đình ông, năm 2004 gia đình ông đã bán cho bà Phạm Thị Kim Ch phần đất chiều ngang là 10m, dài 77m tính từ cọc ranh kéo lên lộ Gia Miệng - Tân Hòa. Phần đất gia đình ông còn lại 15 m ngang. Năm 2007, bà Ch tiến hành xây nhà kiên cố và cất mái che phía trước có chừa lại một tấc đất giáp ranh với thửa đất của gia đình ông để tô tường. Sau khi xây nhà xong, năm 2010 gia đình ông mới xây tường rào theo đúng cọc ranh giữa 2 bên và vẫn đảm bảo khoảng trống giữa tường nhà bà Ch và tường rào gia đình ông là hơn một tấc đất. Thêm vào đó, tại thời điểm cơ quan nhà nước tiến

hành cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho người dân thì cơ quan đo đạc cũng đã đo, kiểm tra, xác minh thực tế ranh giới giữa các thửa đất và có ký giáp ranh giữa đất gia đình ông với đất của bà Ch. Hai bên đều sử dụng ổn định, không tranh chấp đối với phần đất của mình. Đến năm 2019, khi Nhà nước thi công lộ Gia Miệng – Tân Hòa đã làm mất cọc ranh giữa đất của bà Ch với đất ông Nguyễn Hồng Thảo. Trong khi đó, ranh giới đất giữa ông với bà Ch vẫn còn cọc ranh, tường gạch. Nay, bà Ch khởi kiện và yêu cầu như trên ông không đồng ý vì không có lấn đất của bà Ch, phần đất mà bà Ch cho rằng bị mất đang nằm trong phần đất của ông Thảo.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà C, ông Nguyễn Công Cường V thống nhất với lời trình bày của ông H, trình bày bổ sung như sau: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2004 giữa hai bên, thì phần đất gia đình ông chuyển nhượng cho bà Ch có kích thước ngang 10m, dài 77m, không bao gồm đường thoát nước phía sau, bởi vì giữa đường thoát nước của gia đình ông với thửa đất 277 của bà Ch đã được xác định bằng hai trụ cột xi măng được gia đình ông cắm trước khi chuyển nhượng đất cho bà Ch.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bà Ch đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Kim Ch nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm không có đo vẽ phần đất tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành đo vẽ phần đất tranh chấp. Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 49-2023 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 14/02/2023, bà Phạm Thị Kim Ch yêu cầu ông Nguyễn H và bà Huỳnh Hồng C trả lại cho bà Ch phần đất đang lấn chiếm tại vị trí B có diện tích 55m^2, vị trí H có diện tích 18,9m^2, vị trí F có diện tích 6,6m^2 và vị trí E có diện tích 0,2m^2. Tuy nhiên, theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 337/2020/TB-TLVA ngày 27/11/2020 thì Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đang thụ lý và giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Thảo và bị đơn ông Nguyễn H, bà Huỳnh Hồng C đối với phần đất có diện tích 14m^2 tại vị trí K theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 340-2022 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 26/12/2022. Nhưng theo Mảnh trích đo địa chính số 340-2022 nói trên thì ông Thảo xác định ranh đất lấn qua đất của bà Ch tại vị trí D có diện tích 17,5m^2, vị trí F có diện tích 35,2m^2.

Qua xem xét thì Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 49-2023 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 340-2022 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ có kích thước các thửa đất không phù hợp nhau. Do đó, cần nhập vụ án tranh chấp "đòi lại đất lấn chiếm" giữa bà Ch với ông H, bà C và vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Thảo với ông H, bà C để giải

quyết trong cùng một vụ án thì mới giải quyết được triệt để, toàn diện vụ án, đảm bảo cho quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Phạm Thị Kim Ch thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim Ch:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim Ch yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Huệ và bà Huỳnh Hồng Cúc tháo dỡ hàng rào, công trình kiến trúc có trên phần đất tranh chấp trả lại phần đất lấn chiếm tại các vị trí B, H, E và vị trí F có tổng diện tích là 80,7m^2. Ngược lại, bị đơn ông Nguyễn H và bà Huỳnh Hồng C trình bày không có lấn đất của bà Ch nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Ch.

Thấy rằng, năm 2004 bà Phạm Thị Kim Ch thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Hồng C hai thửa đất 1756, 1757 (hiện là hai thửa 276 và 277) với tổng diện tích 770m^2, ngang 10m, chiều dài 77m. Hai thửa đất 1756, 1757 được tách ra từ hai thửa 1609, 1610 (hiện là hai thửa 274 và 275). Khi giao đất chuyển nhượng hai bên không yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc thửa đất, nhưng hai bên có đo chiều dài các cạnh của thửa đất và có cắm các cọc làm mốc ranh.

Xét, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 49-2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 14/02/2023 (gọi tắt là Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 49-2023) thì phần đất tranh chấp giữa hai bên tại các vị trí B, H, E và F có tổng diện tích 80,7m^2. Phần đất tranh chấp tại vị trí B, H nằm giữa hai thửa đất số 274, 275 của ông H, bà C với hai thửa đất số 276, 277 của bà Ch. Ngoài ra, thửa đất số 276, 277 của bà Phạm Thị Kim Ch còn tiếp giáp với hai thửa đất số 278, 279 của ông Nguyễn Hồng Thảo. Ngày 27/11/2020 Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 337/2020/TB-TLVA về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Thảo với bị đơn ông Nguyễn H và bà Huỳnh Hồng C. Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 340-2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 26/12/2022 (gọi tắt Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 340-2022) thì phần đất đang có tranh chấp giữa hai bên thể hiện tại vị trí K, diện tích 13,2m^2. Như vậy, hai thửa đất số 274, 275 của ông Huệ, bà Cúc đang cùng có tranh chấp với hai thửa đất số 276, 277 của bà Phạm Thị Kim Chi và hai thửa đất số 278, 279 của ông Nguyễn Hồng Thảo; đồng thời giữa hai thửa đất số 276, 277 của bà Ch với hai thửa đất 278, 279 của ông Nguyễn Hồng Thảo cũng đang có sự không thống nhất ranh đất với nhau.

Mặt khác, xét thấy các thửa đất 274, 275 của ông H, bà C; hai thửa đất 276, 277 của bà Ch và hai thửa đất số 278, 279 của ông Nguyễn Hồng Thảo có cùng nguồn gốc

nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Phú Thông và ông Bùi Thanh Long, kích thước ban đầu ngang 50m, dài 80m. Năm 2001, ông Nguyễn H và ông Phạm Văn Bé cùng hùn mua và chia nhau mỗi người 25m chiều ngang. Năm 2004, vợ chồng ông Nguyễn H chuyển nhượng cho bà Ch một phần đất có chiều ngang 10m, phần còn lại của ông H có chiều ngang 15m. Ngày 15/11/2004, ông Phạm Văn Bé chuyển nhượng toàn bộ phần đất của mình có chiều ngang 25m cho ông Nguyễn Hồng Thảo. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức giao về cho Tòa án nhân dân huyện Bến Lức để nhập vụ án tranh chấp đòi lại đất lấn chiếm giữa bà Ch với ông H, bà C và vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Thảo với ông H, bà C để giải quyết trong cùng một vụ án thì mới giải quyết được triệt để, toàn diện, khách quan vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[3] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim Ch, hủy bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Kim Ch không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An để giải quyết lại theo thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả bà Phạm Thị Kim Ch 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002839 ngày 24/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trần Trọng Nhân