

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 500/2024/DS-PT

Ngày: 05-12-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu di dời tài sản trên 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 Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga;
Ông Trần Tấn Quốc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 28 tháng 11 và ngày 05 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 362/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu di dời tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 410/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kiều N, sinh năm 1966, địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Đỗ Đức H - Đoàn Luật sư Thành phố H. Hiện đang công tác tại Trung tâm tư vấn pháp luật thuộc Hội luật gia huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Bị đơn: Bà Lê Thị Lệ Hà T, sinh năm 1966, địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960, địa chỉ: Số D, Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

2. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1964, địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

3. Bà Trịnh Thị Thu T, sinh năm 1957, địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Thanh M, sinh năm 1976, địa chỉ: Số C, Quốc lộ F, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2024 (có mặt).

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2, địa chỉ trụ sở: Số D, đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Xuân Á, theo văn bản ủy quyền ngày 29/10/2024 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị Kiều N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Lê Thị Kiều N trình bày:

Thửa đất số 825, tờ bản đồ số 5, đất tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có nguồn gốc của cụ Lê Văn B (đã chết). Năm 1970, cụ Nguyễn Thị H1 (*mẹ bà*) thuê và đến năm 1971 thì mua hẳn thửa đất trên với kích thước 6mx25m. Sau khi nhận chuyển nhượng thì cụ H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không nhớ rõ được cấp vào thời gian nào. Sau đó, mẹ bà cho bà thửa đất trên. Năm 2004, bà có mua thêm ông Lê Văn K (con cụ B) một phần đất có kích thước khoảng 0,6mx25m cập theo hướng Đông của phần đất và một phần đất kích thước khoảng 1mx25m cập theo hướng Tây (*giáp phần đất của bà L*). Đến năm 2007, mẹ bà làm thủ tục tặng cho bà phần đất trên và bà được cấp giấy nhận quyền sử dụng đất, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chức năng có tiến hành đo đạc toàn bộ thửa đất của bà.

Trước đó, năm 1971, trên thửa đất mẹ bà có xây dựng một căn nhà ngói. Đến năm 1989, bà xây thêm mái che phía trước bằng tole xi măng và khoan một giếng nước cập hông phía tây để sử dụng sinh hoạt trong gia đình. Năm 1994 bà xây thêm bức tường cập ranh của mái che phía trước và đến năm 1999 thì bà L tiến hành xây nhà kiên cố trên phần đất của bà L. Năm 2009, bà xây thêm bức tường bằng gạch ống kích thước dài 1,3m, cao 1,25m tiếp giáp phần cuối nhà của bà L. Năm 2016, cụ H1 mất, đến năm 2017 khi bà có ý định xây nhà cho con và mở rộng diện tích nhà thì bà với bà L bắt đầu xảy ra tranh chấp đối với phần đất 01 mét mà bà mua của ông K năm 2004. Nay bà khởi kiện yêu cầu:

- Hủy một phần giấy chứng nhận của bà Lê Thị Lệ Hà Tố L đối với phần đất

tranh chấp thuộc một phần thửa 174, tờ bản đồ số 5, đất tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, Long An.

- Công nhận phần đất tranh chấp diện tích 12,2m² theo Mảnh trích đo số 229-2024 do Công ty TNHH Đ đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà để bà xây dựng nhà và bà yêu cầu bà L tháo dỡ, di dời hai cái lam cửa sổ, hai cục nóng máy lạnh cùng mái che có trên đất tranh chấp.

Bị đơn bà Lê Thị Lệ Hà Tố L trình bày: Thửa đất số 174, tờ bản đồ số 5, đất tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có nguồn gốc của cụ Lê Văn B. Năm 1995, cụ Lê Văn B cùng con là Lê Văn K chuyển nhượng thửa đất trên cho bà, phần đất chuyển nhượng có kích thước ngang 12,2m x dài khoảng 40m. Đến ngày 26/10/1997, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên với diện tích là 356m², khi cấp giấy có đo đạc và cắm mốc thửa đất. Đến ngày 07/10/1999, bà tách một phần đất kích thước ngang 4m, chiều dài hết đất để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L1, phần đất chuyển nhượng có diện tích 144m², phần đất còn lại của bà có diện tích 212m². Cùng năm 1999, bà tiến hành xây dựng căn nhà kiên cố như hiện tại. Tuy nhiên, trước khi xây nhà thì mẹ bà (cụ H1) đã xây dựng mái che phía trước bằng với tường nhà chính mà cụ H1 xây trước đó. Đến khoảng năm 2010, thì bà N tiếp tục xây dựng bức tường của mái che phía trước lấn ra như hiện tại. Sau đó, thì bà N khoan giếng sử dụng trong gia đình. Đến khoảng năm 2018, thì bà N tiếp tục xây dựng bức tường gạch hình chữ L: một phần có chiều ngang 0,3m, cao 1,1m; một phần có chiều dài 11m (*1 đoạn 1,5m xây cao 1,1m, 1 đoạn 9,5m xây cao 0,6m*) để làm ranh giữa hai bên. Sau đó bà N tiếp tục xây dựng bức tường bằng gạch ống (kích thước dài 1,3m, cao 1,25m) tiếp giáp cuối phần đất của bà.

Nay bà N khởi kiện và yêu cầu như trên thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu bà N tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản, gồm: tường và mái che phía trước; tường và mái nhà sau; tường dài 1,3m, cao 1,25m; một phần mái che cục nóng máy lạnh, một phần máng xối nước và di dời mô tơ bơm nước giếng khoan vì các tài sản này nằm trên phần đất của bà. Riêng mái che hai cục nóng mái lại trên phần đất của bà N, bà sẽ tự nguyện, tháo dỡ, di dời hai mái che này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông là chồng của bà Lê Thị Lệ Hà Tố L. Ông thống nhất theo lời trình bày của bà L trong vụ án tranh chấp với bà Lê Thị Kiều N. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành C trình bày: Ông là chồng của bà Lê Thị Kiều N. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp giữa bà L và bà N vì đó là tài sản riêng của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị Thu T trình bày: Bà là vợ của ông Lê Văn K. Ông bà chung sống với nhau có tổng cộng 05 người con là

Lê Đại N1, Lê Thanh X, Lê Thanh T1, Lê Thanh H2 và Lê Thanh V. Trước đây, ông K có bán thêm 02 phần diện tích nhỏ dọc 02 bên theo miếng đất thổ cư đã bán trước cất nhà từ năm 1970 mà bà Lê Thị Kiều N đang đứng chủ quyền và hiện đang cư trú tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An đang sử dụng (diện tích 185m² thuộc thửa đất số 825, tờ bản đồ số 5).

Phần diện tích nhận chuyển nhượng thổ cư cho nhà bà N còn có 02 phần diện tích nhỏ có vị trí liền kề, bao gồm: Phần đất phía đông của thửa đất có diện tích ngang 0,6mét x 25mét được dùng để làm đường đi và giáp ranh nhà ông M1 gắn liền với ngôi nhà mà bà N đang sử dụng từ năm 1970 cho đến nay (có kèm theo Tờ bán đất thổ cư ngày 10/4/2004) và phần đất phía tây của thửa đất có diện tích ngang 1mét, dài 25mét được dùng để chống xói mòn do thời tiết và giáp ranh nhà bà L, gắn liền với ngôi nhà mà bà N đang sử dụng từ năm 1970 cho đến nay (có kèm theo Tờ bán đất thổ cư ngày 10/4/2004). Nay bà và các con của ông K không có ý kiến gì trong vụ án tranh chấp giữa bà N với bà L.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2, bà Lê Thanh Mỹ N2 trình bày: Ngày 07/10/1999, bà Lê Thị Lệ Hà Tô L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1448.QSDĐ/0718-LA đối với quyền sử dụng đất số 212m² đất tại thửa số 174, tờ bản đồ số 5, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 04/4/2023, vợ chồng bà L thế chấp toàn bộ diện tích 212m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 174 để vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 theo Hợp đồng thế chấp số BEL.BĐCN.312.310323 được công chứng tại Văn phòng C1 đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Nay Ngân hàng có ý kiến như sau: Về giá trị pháp lý của giấy chứng nhận và hiệu lực của Hợp đồng thế chấp thửa đất số 174:

Thứ nhất, theo quy định tại khoản 16 Điều 3 của Luật Đất đai 2013 thì giấy chứng nhận số 1448.QSDĐ/0718-LA là chứng từ có giá trị pháp lý cao nhất của Nhà nước công nhận vợ chồng bà L là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với 212m² đất tại thửa số 174. Đồng thời, theo quy định tại khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì vợ chồng bà L được quyền thế chấp quyền sử dụng đất kể từ khi có giấy chứng nhận. Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 đã căn cứ vào giấy chứng nhận nêu trên để quyết định nhận thế chấp thửa đất từ vợ chồng bà L là hoàn toàn đúng theo các quy định trên. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 không có thẩm quyền hay nghĩa vụ phải xem xét lại giá trị pháp lý của giấy chứng nhận này cũng như xác định chủ sở hữu, sử dụng không được công nhận trên giấy chứng nhận khi nhận thế chấp tài sản.

Thứ hai, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 với vợ chồng bà L đã được công chứng tại Văn phòng C1, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ nên phát sinh hiệu lực, kể cả hiệu lực đối kháng

với người thứ ba, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 22, Điều 23 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Tại thời điểm Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 nhận thế chấp 212 m² đất tại thửa đất số 174, các bên trong giao dịch là chủ thể có đầy đủ thẩm quyền xác lập giao dịch. Trong vụ việc này, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 hoàn toàn không có lỗi vì đã áp dụng các biện pháp cần thiết và thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để nhận thế chấp tài sản từ vợ chồng bà L.

Do đó, việc thế chấp toàn bộ 212 m² tại thửa đất số 174 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 đã có hiệu lực pháp luật nên phải được pháp luật công nhận, bảo vệ và chấm dứt theo quy định tại Điều 327 Bộ luật Dân sự 2015.

Về tranh chấp ranh giới đất giữa các bên thì trong trường hợp phân diện tích đất trong tranh chấp thuộc tài sản thế chấp của vợ chồng bà L tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 (thửa đất số 174) thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 có ý kiến như sau:

Thứ nhất, căn cứ theo giấy chứng nhận số 1448.QSĐĐ/0718-LA thì toàn bộ diện tích 212 m² đất tại thửa đất số 174 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng bà L được Nhà nước công nhận theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai. Hợp đồng thế chấp số BEL.BĐCN.312.310323 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 và vợ chồng bà L với toàn bộ 212, tại thửa đất số 174 đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật quy định nên đã phát sinh hiệu lực. Vậy nên, tài sản thế chấp của vợ chồng bà L tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 là 212 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 174; và việc thế chấp chỉ chấm dứt theo quy định tại Điều 327 Bộ luật Dân sự 2015.

Thứ hai, tại khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai có quy định cơ quan cấp Giấy chứng nhận không thu hồi Giấy chứng nhận trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai. Đồng thời, Mục 1 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn: mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý. Vì vậy, thế chấp là giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện. Trong đó, thửa đất số 174 là tài sản được vợ chồng bà L thế chấp (chuyển giao tài sản có điều kiện) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2. Do đó, Giấy chứng nhận số 1448.QSĐĐ/0718-LA không thuộc trường hợp bị thu hồi theo các quy định nêu trên.

Đồng thời, Án lệ số 36/2020/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/2/2020 có nội dung: “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tuân thủ quy định của pháp luật nhưng sau đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ do sai sót về diện tích đất và trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm mất đi quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất. Trường hợp này phải xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật”. Như vậy, ngay cả khi thửa đất số 174 có thay đổi về diện tích được công nhận thì hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 và vợ chồng bà L với thửa đất số 174 vẫn có hiệu lực pháp luật. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho người khác thì phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho người bị thiệt hại theo quy định tại Điều 206 Luật Đất đai 2013.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số BEL.BĐCN.312.310323 ngày 04/4/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 và vợ chồng bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 206/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị Kiều N về việc “Tranh chấp ranh đất” đối với bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận của bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L với diện tích ngang 01 mét, dài 25 mét thuộc 01 phần thửa 174, tờ bản đồ số 5, đất tại ấp B, xã Đ, Đ, Long An của bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L và công nhận cho bà N ngang 01 mét, dài 25 mét thuộc 01 phần thửa 174, tờ bản đồ số 5, đất tại ấp B, xã Đ, Đ, Long An thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N.

Xác định ranh đất giữa thửa 825, tờ bản đồ số 5, đất tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và thửa 174, tờ bản đồ số 5, đất ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là đường gạch màu xanh lá cây chiều dài 04 mét do bị đơn (bà L) xác định theo Mạnh trích đo số 229-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024 và phần dài còn lại là đường gạch màu đen theo bản vẽ đính kèm, phụ lục của Mạnh trích đo số 229-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai đối với thửa 825, tờ bản đồ số 5 và thửa 174, tờ bản đồ số 5, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lệ Hà Tố L đối với bà Lê Thị Kiều N:

Buộc bà N phải tháo dỡ, di dời phần tường cao và mái tole xây dựng lấn qua ranh đất thuộc thửa 174 của bà L theo vị trí được xác định tại Mảnh trích đo số 229-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024 và phần dài còn lại là đường gạch màu đen theo bản vẽ đính kèm, phụ lục của Mảnh trích đo số 229-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/6/2024.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 – Chi nhánh L2 – phòng G đối với bà Lê Thị Lệ Hà Tố L, ông Nguyễn Văn S:

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số BEL.BĐCN.312.310323 ngày 04/4/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 và bà Lê Thị Lệ Hà Tố L, ông Nguyễn Văn S theo diện tích thực tế của thửa đất số 174, tờ bản đồ số 28 là 187,2m².

4. Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: Bà N phải chịu 45.000.000 đồng. Bà N đã nộp 30.000.000 đồng, bà L tự nguyện chịu 15.000.000 đồng. Các đương sự đã nộp và chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Lê Thị Kiều N phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước, được khấu trừ 300.000 đồng mà bà N đã nộp theo biên lai thu số 0006375 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà N còn nộp thêm 300.000 đồng.

Hoàn trả bà Lê Thị Lệ Hà Tố L số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005268 ngày 29/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005073 ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

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

Ngày 09/8/2024, nguyên đơn bà Lê Thị Kiều N làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà. Ngày 14/8/2024, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 có đơn rút lại đơn kháng cáo do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, nguyên đơn bà Lê Thị Kiều N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ kiện, tại phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Kiều N, Luật sư Đỗ Đức H trình bày tranh luận: Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/7/2023, thì

bà N yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết sơ thẩm là không đúng thẩm quyền. Mặt khác, nguyên đơn bà N trình bày phần đất tranh chấp là phần đất bà mua thêm của ông Lê Văn K theo Tờ bán thêm đất thổ cư đề ngày 14/11/2004, hiện tại ông K đã chết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đưa vợ ông K là bà T mà không đưa những người con của ông K là anh Lê Đại N1, anh Lê Thanh X, chị Lê Thanh T1, chị Lê Thanh H2 và anh Lê Thanh V vào tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng. Ngoài ra, do bà N có yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An vào tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào Tờ sang nhượng đất ngày 18/04/1989 của cụ Lê Văn B (cha ông Lê Văn K) bán đất cho cụ Nguyễn Thị H1 (mẹ của bà N) và các Tờ mua bán đất thổ cư năm 2004 của ông K đến ngày 20/09/2006, bà N tiến hành đăng ký đất đai thì được Ủy ban nhân dân xã Đ lập biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất có chữ ký các hộ giáp ranh. Biên bản thể hiện mặt tiền thửa đất số 825, tờ bản đồ số 5, giáp Tỉnh lộ 825 có chiều ngang là 7,6m trong đó tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 941256 ngày 11/06/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp có chiều ngang là 6m, phía Tây giáp thửa 174 của bà L có chiều ngang là 1 m và phía đông giáp thửa 173 có chiều ngang là 0,6m. Biên bản này phù hợp theo Trích đo bản đồ địa chính lập ngày 06/10/2006. Trong khi đó bị đơn bà L cho rằng cụ H1 mẹ bà cũng mua đất từ cụ B rồi sau đó tặng cho bà 10m ngang nhưng không hề có giấy tờ gốc thể hiện việc mua bán đất. Khi kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L không đo vẽ lập bản đồ hiện trạng vị trí, diện tích, không có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới các hộ giáp ranh nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không chính xác về diện tích, ranh giới lấn sang phần đất của bà N. Căn cứ Công văn 571/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 01/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An xác định “Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L không có đo đạc thực tế” và: “Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kiều N có đo đạc thực tế”.

Về xây dựng trên đất tranh chấp: Quá trình quản lý sử dụng đất và xây dựng nhà ở, giếng khoan, tường nhà mái che trên đất của bà N đã xây dựng và sử dụng ổn định từ năm 1970 cho đến nay nên bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc phải tháo dỡ, di dời phần tường và mái tole xây dựng lấn sang ranh đất thuộc thửa đất 174, tờ bản đồ số 5 của bà L là không đúng thực tế khách quan, không có căn cứ nào và không đúng quy định của pháp luật. Trong đó giếng khoan của bà N sử dụng nguồn nước cho sinh hoạt và đời sống gia đình gắn liền với thời điểm mẹ bà là cụ H1 xây cất nhà vào năm 1970. Như vậy, có căn cứ xác định bà L đã xây

dựng nhà lấn sang phần đất của bà N có đặt giếng khoan theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2024. Bởi nếu bà L xây dựng nhà mình trước khi có giếng khoan này thì khoảng trống hẹp giữa 2 nhà không thể đủ điều kiện không gian để triển khai hệ thống giàn khoan.

Nguyên đơn bà Lê Thị Kiều N trình bày tranh luận bổ sung như sau: Phần diện tích đất của bà L giảm so với giấy là khi cấp giấy cho bà L không có đo đạc thực tế và khi mở rộng Đường tỉnh 825 thì có lấn vào đất của bà L nên diện tích đất của bà L mới bị giảm.

Bị đơn bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L trình bày tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N vì phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà. Bà yêu cầu bà N tháo dỡ, di dời các tài sản có trên phần đất tranh chấp, riêng đối với đoạn tường dài 2m của vách tường nhà sau thì bà không yêu cầu tháo dỡ, di dời. Riêng mái che hai cục nóng mái lại trên phần đất của bà N, bà sẽ tự nguyện, tháo dỡ, di dời hai mái che này.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2, bà Nguyễn Thị Ngọc Á1 không tranh luận.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Thu T, ông Lê Thanh M không tranh luận.

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

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kiều N thực hiện đúng thời hạn 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: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2. Bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng nên tại phiên tòa Ngân hàng rút kháng cáo. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Ngân hàng.

Bà Lê Thị Kiều N kháng cáo cho rằng bà N yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L đối với phần đất ngang 01m và dài 25m thuộc một phần thửa 174 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Xét thấy, tại Công văn số 837/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 11/5/2021 của T2 là không quy định hủy một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là có căn cứ.

Bà Lê Thị Kiều N kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K và không đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ tham gia tố

tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở ông K chuyển nhượng đất cho bà N, căn cứ vào giấy chuyển nhượng thì bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cấp đất cho bà N có tiến hành đo đạc, ký giáp ranh chủ đất liền kề. Do đó kháng cáo của bà N là không căn cứ.

Bà Lê Thị Kiều N kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N. Xét thấy:

Các đương sự thừa nhận vị trí tranh chấp thuộc một phần các thửa 825, 174, tờ bản đồ số 5 nay là thửa đất 60, 61 thuộc tờ bản đồ số 28 đất, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2023 thể hiện trên phần đất đang tranh chấp có các phần công trình do bà N xây dựng gồm 01 phần tường lửng, 01 phần tường kết cấu trát 2 mặt xi măng, 01 phần nhà kết cấu. Bà L có các phần công trình gồm 02 cái lam cửa sổ thuộc phần nhà của bà L. Các bên đương sự đều thừa nhận đang quản lý phần đất tranh chấp này. Công văn trả lời số 571 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kiều N là có đo đạc thực tế.

Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận nguồn gốc đất là do cụ Nguyễn Thị H1 (mẹ của bà L và bà N) mua từ cụ Lê Văn B có sự đồng ý của ông Lê Văn K (là con trai của cụ B ở chung nhà) có chiều ngang là 20m, dài 40m theo Tờ sang nhượng đất ngày 18/4/1989.

Sau đó, ngày 10/4/2004, ông K lập Tờ bán thêm đất thổ cư ghi nhận trước đây có cho bà N mượn và sau đó bán hẳn diện tích đất thổ cư có kích thước ngang 7m, dài 25m; ngoài ra còn phần đất trống bên hông có kích thước hướng Đông tính từ chân cột đến nhà ông M1, chiều dài là 25m; phần đất trống phía Tây để chống xói mòn có chiều rộng là 01m, dài 25m. Các bên thỏa thuận phía đông 0,6m đồng ý bán cho bà N 05 chỉ vàng; còn phía Tây (phần đất trống) sẽ giải quyết sau, bà N vẫn tiếp tục sử dụng.

Đến ngày 14/11/2004, ông K lập Tờ bán thêm đất thổ cư cho bà N, nội dung thể hiện trước đây ông K có bán cho bà N 6m, dài 25m, ngoài ra còn 02 bên hông chừa một lối đi bên trái và bên phải thửa đất nên đồng ý giao hẳn cho bà N.

Như vậy có sự mâu thuẫn giữa 02 Tờ bán thêm đất thổ cư ngày 10/4/2004 và ngày 14/11/2004. Cụ thể, Tờ bán thêm đất thổ cư ngày 10/4/2004 ghi nhận trước đây đã bán 07m, bán thêm 0,6m hướng Đông và 01m hướng Tây, tổng cộng là 8,6m ngang; còn Tờ bán thêm đất thổ cư ngày 14/11/2004 chỉ ghi nhận trước đây có bán 06m ngang, cộng thêm thỏa thuận bán thêm hướng Đông 0,6m và hướng Tây 01m thì có chiều ngang là 7,6m.

Trên cơ sở của các tờ mua bán trên thì năm 2006 bà N thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 825, theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất, có đo vẽ thực tế theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 06/10/2006. Theo kết quả đo vẽ thể hiện bà N được cấp đúng phần đất chiều ngang tiếp giáp với Tỉnh lộ 825 là 7,6m phù hợp với tờ bán thêm đất thổ cư ngày 14/11/2004 ghi nhận trước đây có bán 6m ngang, cộng thêm thỏa thuận bán thêm 0,6m hướng Đông và 01m hướng Tây thì có chiều ngang là 7,6m.

Do đó có cơ sở xác định bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ diện tích theo trích đo bản đồ địa chính ngày 06/10/2006 nên bản án sơ thẩm giữ nguyên hiện trạng đất theo ranh bản đồ địa chính theo mảnh trích đo số 229-2024 là có căn cứ. Tuy nhiên trên phần đất tranh chấp có tài sản của hai bên nhưng Tòa không tuyên cụ thể về tài sản trên đất dẫn đến khó khăn trong thi hành án.

Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Kiều N. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kiều N thực hiện đúng thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

Nguyên đơn bà Lê Thị Kiều N tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) với bị đơn bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L. Bị đơn bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L có yêu cầu bà Lê Thị Kiều N tháo dỡ, di dời tài sản trên đất tranh chấp. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ thể hiện quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) mà không thể hiện yêu cầu di dời tài sản là thiếu sót, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Theo Hợp đồng thế chấp số BEL.BĐCN.312.310323 ngày 04/4/2023, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2, Chi nhánh L2, Phòng G chỉ là chủ thể đại diện cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 ký kết giao dịch với vợ chồng bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L và ông Nguyễn Văn S. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2, Chi nhánh L2, Phòng G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác mà trong trường hợp này phải là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 có đơn yêu cầu rút lại yêu cầu kháng cáo, căn cứ Điều

289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2.

[3] Tại phiên tòa xét xử vụ kiện, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mẫu trích đo địa chính số 222-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 02/8/2023 và thống nhất với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 331/09/08/2023/TĐG LA-BDS ngày 09/8/2023 của Công ty Cổ phần T3. Các bên đương sự không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại nên Tòa án căn cứ theo Mẫu trích đo địa chính và các Chứng thư thẩm định giá nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kiều N:

[4.1] Xét thấy, bị đơn bà L trình bày: năm 1995, cụ Lê Văn B cùng con là Lê Văn K chuyển nhượng thửa đất trên cho bà, phần đất chuyển nhượng có kích thước: ngang 12,2m x dài khoảng 40m. Đến ngày 26/10/1997, bà được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 5, diện tích 356m². Theo Công văn 571/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 01/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L không có đo đạc thực tế. Đến ngày 07/10/1999, bà tách một phần đất kích thước ngang 4m, chiều dài hết đất với diện tích 144m² để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L1, phần đất còn lại của bà có diện tích 212m². Cùng năm 1999, bà tiến hành xây dựng căn nhà kiên cố như hiện tại, khi xây dựng nhà bà có chừa 2 lam cửa sổ như hiện trạng trên phần đất tranh chấp. Ngược lại, nguyên đơn bà N trình bày: năm 1970, cụ Nguyễn Thị H1 (mẹ bà và bà L) thuê và đến năm 1971 thì mua hẳn phần đất với kích thước 6mx25m của cụ Lê Văn B (cha ông Lê Văn K). Sau đó, mẹ bà tặng cho bà thửa đất trên. Đến năm 2004, bà có mua thêm của ông Lê Văn K một phần đất có kích thước 0,6mx25m cập theo hướng Đông và một phần đất khoảng 1m x25m cập theo hướng Tây (giáp phần đất của bà L) phần đất mẹ bà mua trước đó. Đến năm 2007, bà làm thủ tục và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 285, tờ bản đồ số 5, diện tích 185m², khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chức năng có tiến hành đo đạc toàn bộ phần đất của bà.

[4.2] Thấy rằng, theo Tờ bán thêm đất thổ cư đề ngày 10/4/2004, nội dung thể hiện: “*trước đây ông K có cho bà N mượn và sau đó bán hẳn diện tích đất thổ cư có kích thước ngang 7m, dài 25m; ngoài ra còn phần đất trống bên hông có kích thước hướng Đông tính từ chân cột đến nhà ông M1, chiều dài là 25m; phần đất trống phía Tây để chống xói mòn có chiều rộng là 01m, dài 25m. Các bên thỏa thuận phía đông 0,6m đồng ý bán cho bà N 05 chỉ vàng; còn phía Tây (phần đất trống) sẽ giải quyết sau, bà N vẫn tiếp tục sử dụng*”. Đến ngày 14/11/2004, ông K lập Tờ bán thêm đất thổ cư cho bà N, nội dung thể hiện: “*trước đây ông K có bán cho bà N 6m,*

dài 25m, ngoài ra còn 02 bên hông chứa một lối đi bên trái và bên phải thừa đất nên đồng ý giao hẳn cho bà N'. Mặc dù có sự không thống nhất giữa 02 Tờ bán thêm đất thổ cư ngày 10/4/2004 và ngày 14/11/2004 nhưng căn cứ lời trình bày của bà N tại phiên tòa có cơ sở xác định phần đất mà bà N mua trước đây của ông K có kích thước ngang 06m, dài 25m và đến ngày 11/4/2004 mua thêm của ông K phần đất cấp ranh phía Đông ngang 0,6m, dài 25m và phần đất cấp ranh phía Tây ngang 01m, dài 25m. Căn cứ thỏa thuận chuyển nhượng trên, năm 2006 bà N tiến hành thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 825, tờ bản đồ số 5, diện tích là 185m². Theo Công văn 571/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 01/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kiều N có đo đạc thực tế và theo Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất đề ngày 20/9/2006 thì thửa đất 825 tiếp giáp với lề ranh giải tỏa của đường Tỉnh lộ 825 có chiều ngang là 7,6m. Kích thước trên phù hợp với lời trình bày của bà N và nội dung Tờ bán thêm đất thổ cư đề ngày 14/11/2004 giữa ông K và bà N. Kích thước trên cũng phù hợp với kích thước phần đất thực tế mà bà đang trực tiếp quản lý sử dụng tiếp giáp với lề ranh giải tỏa đường Tỉnh lộ 825 theo Mảnh trích đo địa chính số 229-2024 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/06/2024, cụ thể là 7,6m. Bên cạnh đó, năm 2018, bà N có xây dựng một bức tường gạch hình chữ L: một phần có chiều ngang 0,3m, cao 1,1m; một phần có chiều dài 11m (một đoạn dài 1,5m xây cao 1,1m, một đoạn dài 9,5m xây cao 0,6m) để làm ranh giữa hai bên, ranh bức tường mà bà N xây trùng với ranh mà bị đơn bà L xác định. Mặt khác, theo Mảnh trích đo địa chính số 229-2024 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/06/2024 thì phần đất thực tế mà bà N đang trực tiếp quản lý sử dụng có diện tích thực tế là 197,2m² lớn hơn diện tích bà được cấp là 185m² (tăng 12,2m²). Do đó, việc nguyên đơn bà N khởi kiện cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 12,2m² bà nhận chuyển nhượng từ cụ B, ông K và đến năm 2007 được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quá trình sử dụng bị bà L lấn chiếm là không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ.

[4.3] Đối với tài sản của bà N có trên phần đất tranh chấp: Do xác định phần đất tranh chấp diện tích 12,2m² thuộc quyền sử dụng của bà L nên cần buộc bà N phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất của bà L. Riêng đối với phần bức tường nhà sau có kích thước dài 2m nằm trên phần đất tranh chấp, tại phiên tòa do bà L không yêu cầu di dời phần tài sản này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.4] Đối với hai mái che, hai cục nóng máy lạnh của bà L nằm trên phần đất của bà N, tại phiên tòa bà L có ý kiến sẽ tự tháo dỡ, di dời nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà L về việc tháo dỡ, di dời mái che, cục nóng máy lạnh trên phần đất của bà N.

[4.5] Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận của bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L đối với diện tích đất tranh chấp mà bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 174, tờ bản đồ số 5, đất tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Như phân tích tại mục [4.2], có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 12,2m² thuộc quyền sử dụng của bà L nên việc bà N yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận của bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L đối với diện tích đất tranh chấp mà bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, theo Công văn số 837/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 11/5/2021 của T2 thuộc Bộ T4 xác định pháp luật đất đai không quy định việc hủy một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thụ lý giải quyết vụ án là có căn cứ. Do đó, cũng không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[4.6] Xét thấy, nguyên đơn bà N trình bày phần đất tranh chấp bà nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn K và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cấp giấy có tiến hành đo đạc, ký giáp ranh chủ đất liền kề. Ngoài ra, ông Lê Văn K đã chết vào năm 2017 nhưng đến năm 2023 Tòa án cấp sơ thẩm mới tiến hành thụ lý vụ án nên việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng cần đưa những người con của ông K vào tham gia tố tụng với tư cách kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K theo khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự là không có căn cứ.

[4.7] Xét thấy, trên phần đất tranh chấp có tài sản của bà Lê Thị Kiều N và bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên cụ thể việc giải quyết những tài sản nêu trên, do đó cần sửa cách tuyên án để đảm bảo cho công tác thi hành án.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kiều N. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Kiều N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kiều N;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 206/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kiều N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” đối với bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L về việc yêu cầu bà Lê Thị Kiều N tháo dỡ, di dời tài sản trên đất.

1.1. Xác định phần đất tranh chấp diện tích 12,2m² (*phần đất vị trí B diện tích 6,2m² và phần đất vị trí C diện tích 6m²*) theo Mảnh trích đo địa chính số 229-2024 do Công ty TNHH Đ đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/06/2024, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L.

Người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

1.2. Buộc bà Lê Thị Kiều N phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản có trên phần đất tranh chấp để giao trả lại đất cho bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L, gồm: Một phần mái che phía trước nhà chính diện tích 01m² và bức tường xây gạch hình chữ L của mái che phía trước nhà chính, kích thước: đoạn ngang 0,2m cao 2,35m, đoạn dài 3,6m (*một đầu cao 2,35m và một đầu cao 2,4m*); đoạn ngang bức tường hình chữ L, kích thước: ngang 0,3m, cao 1,1m; một phần mái che cục nóng máy lạnh (tại vị trí 12) diện tích 0,5m²; một phần máng xối diện tích 0,1m²; một mô tơ bơm nước cùng các ống nhựa để bơm giếng nước; một bức tường ngang 1,3m cao 1,25m và một phần mái tôn của nhà sau có diện tích 1,4m².

Tất cả tài sản trên được thể hiện tại Phụ lục Mảnh trích đo địa chính số 229-

2024 đề ngày 27/11/2024 của Công ty TNHH Đ kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 229-2024 do Công ty TNHH Đ đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/06/2024.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L về việc tự nguyện tháo dỡ, di dời một phần mái che cục nóng máy lạnh (tại vị trí 13) diện tích $0,9m^2$ và một phần mái che cục nóng máy lạnh (tại vị trí 14) diện tích $0,6m^2$ trên phần đất của bà Lê Thị Kiều N.

Tất cả tài sản trên được thể hiện tại Phụ lục Mảnh trích đo địa chính số 229-2024 đề ngày 27/11/2024 của Công ty TNHH Đ kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 229-2024 do Công ty TNHH Đ đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 12/06/2024.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 đối với bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L, ông Nguyễn Văn S.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số BEL.BĐCN.312.310323 ngày 04/4/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 và bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L, ông Nguyễn Văn S.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tại cấp sơ thẩm số tiền 45.000.000 đồng: bà L tự nguyện chịu 15.000.000 đồng và đã nộp xong. Bà N phải chịu 30.000.000 đồng và đã nộp xong.

Chi phí thẩm định tại chỗ và phân khu bản vẽ tại cấp phúc thẩm số tiền 4.400.000 đồng: bà N phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Thị Kiều N phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006375 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà N còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

Hoàn trả bà Lê Thị Lệ Hà Tổ L số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005268 ngày 29/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005073 ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị Kiều N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005384 ngày 09/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo

biên lai thu số 0005563 ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- 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