

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

Bản án số: 290/2024/DS-PT.

Ngày: 02-07-2024

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu tháo dỡ, 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: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 07 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 371/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 735/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 98/TA-TB ngày 20 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q là: Bà Lê Thị Diễm T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1952.

2.2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông X là:

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1959.

- Bà Nguyễn Thị Xuân D, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là:

- Bà Dương Thị Hương T1, sinh năm 1997

- Bà Mai Hoàng N, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: số B H, phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X và bà L:

- Luật sư Nguyễn Thanh T2 và Luật sư Đinh Ngọc A - Công ty L1 và Cộng sự - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

3.1. Bà Lê Thị Diễm T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

3.2. Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thành D1 - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Khánh H - Chức vụ: Công chức ĐCNNXD-MT. (theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2023).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn X, bà Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2021 và đơn khởi kiện thay đổi và bổ sung đơn yêu cầu khởi kiện ngày 13/9/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q do bà Lê Thị Diễm T đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Nguyễn Văn Q là người quản lý, sử dụng thửa đất số 416, tờ bản đồ số 9, diện tích 739,1m² tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số BY 978790 cho ông Nguyễn Văn Q ngày 10/8/2015. Tại vị trí phần đất tranh chấp thì thửa đất số 416 của ông Q có giáp lối đi là đường bê tông và lối đi đường bê tông này kéo dài giáp với thửa đất số 420 của ông Nguyễn Văn X. Trong quá trình sử dụng đất, ông X, bà L tự ý xây hàng rào lưới B40, trụ sắt rào chắn ngang một phần thửa đất của ông Q với chiều rộng 1,2m x chiều dài 20,44m, diện tích khoảng 25m². Ông Q có nộp đơn yêu cầu UBND xã B giải quyết nhưng không thành.

Theo các đơn khởi kiện, ông Q yêu cầu ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị L phải tháo dỡ, di dời hàng rào, trả lại cho ông Q phần đất tại vị trí A là 11,9m² và vị trí 416 (pcl) là 14,5m². Tổng diện tích đất lấn chiếm là 26,4m² thuộc thửa đất 416, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 59-2022 do Công ty TNHH Đ đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày

02/3/2022 (Viết tắt là *Mảnh trích đo địa chính số 59-2022*).

Nay ông Q chỉ khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị L phải tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40, trụ sắt để trả lại cho ông Q phần đất tại vị trí 416 (pcl) là 14,5m² thuộc thửa đất số 416, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo *Mảnh trích đo địa chính số 59-2022* do Công ty TNHH Đ đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 02/3/2022.

Bà Lê Thị L và bà Nguyễn Thị Xuân D đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn X thống nhất trình bày: Qua yêu cầu khởi kiện của ông Q, ông X và bà L không đồng ý. Bởi vì, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 420, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn X đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/11/2017, có sơ đồ thửa đất thể hiện lối vào thửa đất số 420 có chiều ngang là 2,8m. Theo ông bà trước đây của ông X thì lối đi vào thửa đất số 420 có chiều ngang là 4m, nhưng theo thời gian 02 bên mượn nước cấp với lối đi này sạt lở nên khi ông X làm thủ tục để thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 420 thì có thỏa thuận với các bên liên quan đóng cột để chấp nhận giữ lại hiện trạng lối đi có chiều ngang là 2,8m như sơ đồ thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X. Trên cơ sở cột mốc bê tông hàng rào của thửa đất số 416 có sẵn, ông X và bà L mới xây dựng đường bê tông và hàng rào sát bên nên không thể nói là ông X và bà L lấn sang thửa đất số 416 như nguyên đơn trình bày.

Lối đi có chiều ngang 2,8m này đã có trên 100 năm nay và chỉ là lối đi duy nhất vào nhà của ông Nguyễn Văn V và đến nay là các con cháu của ông Nguyễn Văn V thừa kế lại để đi lối đi này. Từ lúc ông X và bà L quản lý sử dụng đã tồn tại duy trì như hiện trạng ngày nay.

Bị đơn bà Lê Thị L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn X thống nhất với lời trình bày của ông X, bà không bổ sung ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Diễm T trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Q thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà không bổ sung ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B có ý kiến: Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 22/9/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thì thửa đất số 416, tờ bản đồ số 9, có tiếp giáp với đường giao thông rộng < 3m. Mặt khác, căn cứ vào hồ sơ địa chính năm 1996 thửa đất số 1144 tiếp giáp với thửa số 1142, 1141, cùng tờ bản đồ số 4 không thể hiện tiếp giáp lối đi trên bản đồ địa chính. Căn cứ vào hồ sơ địa chính năm 2013 có thể hiện lối đi, lối đi này dài khoảng 60m, đoạn tiếp giáp Hương lộ đình rộng khoảng 02m, các đoạn tiếp theo có đoạn rộng khoảng 1,7m - 1,4m - đoạn cuối cùng tiếp giáp thửa đất số 420, tờ bản đồ số 9 rộng khoảng 01m. Lối đi này tiếp giáp với các thửa đất số 443, 570, 417, 416, 403, cùng tờ bản

đồ số 9. Đây là đường giao thông phục vụ cho một số hộ phía có đất và nhà theo tuyến đường, đường giao thông do các hộ dân tự quản lý sử dụng, trong quá trình sử dụng đất ông X, bà L đã tự thực hiện đổ bê tông, Ủy ban nhân dân xã không đầu tư xây dựng, nên không có hồ sơ biến động về diện tích của đường giao thông. Việc xây dựng hàng rào lưới B40, cột sắt từ nhà ông X kéo dài giáp với Hương lộ Đ trên đường bê tông là không đúng quy định của pháp luật.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ đã tuyên:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trên đất” đối với ông Nguyễn Văn X, bà Lê Thị L.

1.1 Buộc ông Nguyễn Văn X, bà Lê Thị L phải tháo dỡ, di dời một phần hàng rào lưới B40, trụ sắt trả lại cho ông Nguyễn Văn Q phần đất tại vị trí phần đất còn lại của thửa 416 (ký hiệu là 416(pcl)) với diện tích là 14,5m² thuộc thửa đất số 416, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 59-2022 do Công ty TNHH Đ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 02/3/2022.

1.2 Ông Nguyễn Văn Q có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh phần diện tích đất thực tế của thửa 416 theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn X, bà Lê Thị L tháo dỡ, di dời hàng rào trả lại phần đất tranh chấp tại vị trí A diện tích 11,9m² theo Mạnh trích đo địa chính số 59-2022 do Công ty TNHH Đ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 02/3/2022.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ tổng cộng là 16.100.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn Q phải chịu số tiền tương ứng là 7.257.200 đồng, ông Q đã nộp và chi xong; Buộc ông Nguyễn Văn X, bà Lê Thị L phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn Q số tiền chi phí tố tụng tương ứng là 8.842.800 đồng, do ông Q đã chi và nộp tạm ứng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các

khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Nguyễn Văn X, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới phải chịu 300.000 đồng tiền án phí.

4.2 Ông Nguyễn Văn Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004464 ngày 23/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 05 tháng 9 năm 2023, ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị L có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng và đánh giá chứng cứ chưa khách quan, chưa toàn diện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Diễm T trình bày: Vị trí đất đang tranh chấp là của ông Q, lối đi vào nhà ông X, thì ông Q được quyền sử dụng chung không phải là lối đi riêng của gia đình ông X, hiện nay gia đình ông X đã rào lại nên ông Q đề nghị tháo dỡ hàng rào và xác định vị trí phần đất tranh chấp có diện tích 14,5m² thuộc một phần thửa đất số 416 là của ông Q, nên ông Q không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông X, bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông X muốn thỏa thuận mua lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn tại thửa đất số 416, nhưng phía nguyên đơn không đồng ý bán.

Bị đơn ông Nguyễn Văn X có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị L và bà Nguyễn Thị Xuân D cùng trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất tranh chấp nằm trong lối đi riêng của gia đình bị đơn, nên bị đơn đã rào lối đi riêng của gia đình lại, xác định không ảnh hưởng đến phần đất của ông Q. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Lê Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L là bà Dương Thị Hương T1 cùng trình bày: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q, vì quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích 14,5m² và lối đi là của gia đình ông X, gia đình ông X đã thực hiện xây dựng lối đi bằng bê tông và hàng rào sau khi gia đình ông Q rào chắn thửa đất số 416 lại, do đó không có căn cứ

để xác định ông X lấn chiếm đất của gia đình ông Q, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là **Luật sư** Nguyễn Thanh T2 và Luật sư Đinh Ngọc A phát biểu: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ khi giải quyết vụ án, chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính để giải quyết vụ án là hoàn toàn không đủ cơ sở, cần phải làm rõ việc áp ranh, từ đó mới có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp này thuộc thửa đất nào, cần phải thu thập sổ mục kê, sổ địa chính, thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến thửa đất số 416 qua các thời kỳ. Ngoài ra, khi ông Q khởi kiện thì Tòa án đã tiến hành thụ lý vụ án, nhưng sau đó Tòa án tiếp tục có văn bản yêu cầu UBND xã B tiến hành hòa giải cơ sở là chưa đúng theo quy định, vì theo quy định của pháp luật khi tranh chấp quyền sử dụng đất trước khi nộp đơn khởi kiện tại Tòa án và Tòa án cho thụ lý vụ án thì nguyên đơn phải thực hiện thủ tục hòa giải cơ sở trước khi khởi kiện tại Tòa mới đúng theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai, như vậy ông Q khởi kiện nhưng chưa tiến hành thủ tục hòa giải cơ sở thuộc trường hợp không đủ điều kiện để khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

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

Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính và qua xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất tranh chấp là một lối đi tiếp nối với đường hương lộ Đ để đi vào thửa đất số 420 của bị đơn ông Nguyễn Văn X. Hiện tại, lối đi được tráng bê tông và phải đi qua các thửa đất (bên phải từ lối đi vào là các thửa số 417, 416, 403; bên trái từ lối đi vào là các thửa số 570, 443), trong đó có thửa đất số 416 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q. Chủ thửa đất số 420 là ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị L cho rằng đây là lối đi riêng của ông bà để lại có trên 100 năm dùng để đi vào nhà ông bà nên ông X, bà L tự ý rào chắn phần tiếp giáp với thửa đất số 416 của nguyên đơn. Hình ảnh khi định giá, cũng như mô tả thẩm định tại chỗ thể hiện tại phần tranh chấp có hai hàng rào: một hàng rào của ông Q xây dựng vào tháng 8/2020 rào hết chiều ngang của thửa đất số 416 và có chừa một cửa ra vào màu xanh để đi ra lối đi nói trên, một hàng rào cặp sát hàng rào của ông Q bằng lưới B40, trụ sắt do ông Nguyễn Văn X rào. Ông X xây dựng hàng rào hai bên bằng lưới B40 từ cổng nhà ông đi ra đến đường hương lộ Đình đá. Cấp sơ thẩm đã xét xử và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý và kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm bị đơn trình bày và cung cấp chứng cứ cho yêu cầu kháng cáo của mình.

Sau khi xem xét đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ và các tài liệu bị đơn cung cấp, thấy rằng: Căn cứ vào công văn số 781/CNVPĐKĐĐ ngày 09/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thể hiện theo hệ thống bản đồ địa chính năm 1996 thì thửa đất số 420 của ông Nguyễn Văn X trước đây là thửa đất số 1139 theo tờ bản đồ cũ. Theo Mảnh trích đo địa chính số 64-2017 thể hiện cạnh phía nam của thửa đất số 420 có giáp lối đi rộng 2,8m. Căn cứ vào công văn số 184 ngày 6/5/2022 của UBND xã B thể hiện: Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 22/9/2015 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, thửa đất số 416 có tiếp giáp với đường giao thông <3 mét. Đây là những chứng cứ pháp lý cơ quan quản lý đất đai tại địa phương cung cấp và xác định phần lối đi là đường giao thông. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 03/11/2017 có thể hiện hình ảnh sơ đồ thửa đất số 420 của bị đơn phía nam tiếp giáp với lối đi rộng 2,8 mét, không có thể hiện cấp lối đi cho riêng nhà bị đơn như bị đơn trình bày. Hơn nữa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn có thể hiện ngày 20/01/2018 phía bị đơn có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn T3 với diện tích 500m². Như vậy, từ khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/11/2017 đến thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn T3 thì bị đơn đã biết được thửa đất số 420 của mình có cạnh phía Nam giáp với lối đi rộng 2,8m. Lối đi này tách biệt hoàn toàn với thửa đất số 420 chứ không phải thuộc một phần thửa đất số 420. Bị đơn cho rằng lối đi này là lối đi của gia đình có từ 100 năm. Tuy nhiên, bị đơn không có chứng cứ pháp lý nào để phủ định các Công văn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T cũng như của UBND xã B. Do đó, không có cơ sở xác định lối đi này là lối đi riêng của gia đình bị đơn.

Xét về yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất thì bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu cơ quan quản lý đất đai cung cấp thì thể hiện lối đi này là đường công cộng. Do đó, ông Nguyễn Văn X tự ý rào chắn lối đi ra đường công cộng của ông Nguyễn Văn Q là trái pháp luật, nên cần chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Q đối với ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị L.

Từ những căn cứ nêu trên: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị L được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Ủy ban nhân dân xã B Đông vắng mặt nhưng có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân xã B.

[1.4] Tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án thu thập về nguồn gốc thửa đất số 416 của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập đầy đủ hồ sơ cấp giấy đối với thửa đất số 416 thể hiện tại Văn bản số 621/CNVPĐKĐĐ ngày 09/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại huyện T và việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đã cung cấp tài liệu, chứng cứ kèm theo Văn bản số 781/CNVPĐKĐĐ ngày 09/8/2023 là thực hiện đúng theo yêu cầu của Tòa án, nên người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án tiến hành làm rõ và thu thập thêm tài liệu, chứng cứ về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 416 là không cần thiết, nên không được chấp nhận.

[1.5] Đối với biên bản hòa giải cơ sở: Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm khi thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng các bên đương sự chưa tiến hành thủ tục hòa giải cơ sở là chưa phù hợp theo quy định. Hội đồng xét xử xét thấy: ngày 25/01/2024, Ủy ban nhân dân xã B đã tiến hành hòa giải cơ sở giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q do bà Lê Thị Diễm T đại diện theo ủy quyền với ông Nguyễn Văn X, phía bà T và ông X đều có mặt. Nội dung hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông X, kết quả hòa giải không thành do các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp, nên Ủy ban nhân dân xã T lập biên bản hòa giải không thành.

[1.6] Ngoài ra, ngày 26/01/2021, ông Q nộp đơn khởi kiện về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất” đối với ông Nguyễn Văn X tại Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ. Đến ngày 23/02/2021, Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ ra thông báo thụ lý vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013. Ngày 17/5/2021, Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ mời ông Nguyễn Văn X đến Tòa làm việc. Căn cứ vào biên bản làm việc, ông X cho rằng nội dung hòa giải cơ sở ngày 25/01/2021 là không phù hợp với nội dung tại Giấy mời làm việc ngày 22/01/2021 của Ủy ban nhân dân xã B, nên ông X mới bỏ về mà không đồng ý ký vào biên bản

hòa giải cơ sở. Cũng tại buổi làm việc, người đại diện của ông X đề nghị Tòa án cho các đương sự được hòa giải lại tại Ủy ban nhân dân xã B Đông theo như nội dung Đơn khởi kiện của nguyên đơn đã được Tòa án thụ lý vụ án. Do đó, để các bên được thực hiện quyền lợi của mình dựa trên cơ sở hòa giải tự nguyện, Tòa án cấp sơ thẩm đã tạo điều kiện có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã cho tiến hành hòa giải cơ sở lại tại Ủy ban nhân dân xã B. Do đó, ngày 05/10/2021, căn cứ vào Thông báo về việc đề nghị cho hòa giải lại của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, Ủy ban nhân dân xã B đã tiến hành hòa giải lại, nhưng kết quả các bên cũng không thỏa thuận được, Ủy ban tiếp tục lập biên bản hòa giải cơ sở không thành giữa hai bên. Xét thấy, việc hòa giải lại nhằm giúp các bên giải quyết tranh chấp dựa trên tinh thần tự nguyện, hợp tác, hoàn toàn không vi phạm đến quy định pháp luật về điều kiện khởi kiện về tranh chấp đất đai. Như vậy, ông Q trước khi khởi kiện vẫn đảm bảo về điều kiện khởi kiện theo quy định tại Điều 202 của Luật đất đai 2013.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị L đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy bản án dân sự sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi kháng cáo của ông X, bà L.

[2.1] Xét về nguồn gốc thửa đất số 416: Căn cứ vào văn bản số 621 ngày 15/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác định thửa đất số 416, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn P vào ngày 10/8/2015. Ngày 21/10/2015, ông Nguyễn Văn P lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 416 cho ông Nguyễn Văn Q. Ngày 28/10/2015, Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại huyện T thực hiện chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 416 từ ông Nguyễn Văn P qua cho ông Nguyễn Văn Q.

[2.2] Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính ngày 22/9/2015 của thửa đất số 416 thì diện tích đo thực tế so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Q được Ủy ban nhân dân huyện T cấp vào ngày 10/8/2015, đối chiếu với M trích đo địa chính số 59-2022 thì có sự chênh lệch về diện tích như sau: Thửa đất số 416 của ông Q trên giấy chứng nhận có diện tích 739.1m² tại vị trí ký hiệu là 416(mpt) không tranh chấp có diện tích là 696m², nếu cộng luôn phần vị trí tranh chấp tại vị trí 416(pcl) là 14,5m² (bị đơn đã xây dựng hàng rào trên vị trí này) thì tổng diện tích là 710,5m² là còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q là 28,6m².

[2.3] Căn cứ vào Trích lục bản đồ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Q và căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2021 và ngày 13/5/2024 của Tòa án thể hiện tại vị trí tranh chấp của thửa đất số 416 có giáp với đường giao thông rộng dưới 3m. Hiện trạng đường giao thông này là đường bê tông, bị đơn xác định là do chính bị đơn bỏ tiền ra để đổ bê tông làm nên con đường này, việc này phía nguyên đơn cũng thừa nhận. Hiện trạng trên con đường này phía bị đơn đã xây hàng

rào lưới B40, trụ sắt dọc hai bên đường bê tông, đi ngang thửa đất số 416 và kéo dài từ thửa đất số 420 đến giáp với đường Hương lộ đình và là lối đi chỉ phục vụ cho phía bị đơn.

[2.4] Tại Văn bản số 473/CV-UBND ngày 18/11/2021, văn bản số 184/CV-UBND ngày 06/5/2022 và văn bản số 281/UBND ngày 20/04/2023 của Ủy ban nhân dân xã B thể hiện cùng nội dung: "...thửa đất 416, tờ bản đồ số 9, có tiếp giáp với đường giao thông dưới 3m. Đây là đường giao thông phục vụ cho một số hộ phía có đất và nhà theo tuyến đường, đường giao thông do các hộ dân tự quản lý sử dụng, trong quá trình sử dụng các hộ dân tự thực hiện đổ bê tông Ủy ban nhân dân xã không đầu tư xây dựng nên không có hồ sơ biến động về diện tích của đường giao thông. Đồng thời, thửa đất số 416, tờ bản đồ số 9 (hệ tọa độ mới) tương ứng với thửa đất số 1144, tờ bản đồ số 4 (hệ tọa độ cũ bản đồ năm 2006) theo bản đồ địa chính thửa đất trên chỉ tiếp giáp với thửa đất số 1142, 1141 không thể hiện tiếp giáp lối đi. Do đó, việc ông Nguyễn Văn X xây dựng hàng rào bằng cột sắt lưới B40 từ nhà ông X kéo dài giáp với hương lộ đình là không đúng với quy định của pháp luật.

[2.5] Đối với hàng rào lưới B40 do gia đình ông X và bà L xây dựng, ông Q yêu cầu tháo dỡ, di dời xét thấy: Ông Q cho rằng trong quá trình sử dụng đất ông X, bà L tự ý xây hàng rào lưới B40 rào lối đi qua thửa đất của ông Q tại thửa đất số 416. Phía ông X và bà L xác định dựa trên cơ sở cột mốc bê tông hàng rào của thửa đất số 416 đã có sẵn nên ông X và bà L mới xây dựng đường bê tông và hàng rào sát bên nên không có việc ông X và bà L lấn chiếm ngang qua thửa đất số 416 của ông Q. Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo Mạnh trích đo địa chính số 59-2022 thể hiện cạnh phía tây của thửa đất số 416 của ông Q tiếp giáp đường giao thông nông thôn (hiện trạng là đường bê tông) đi vào thửa đất số 420 của ông X, bà L và phần đất tranh chấp tại vị trí 416 (pcl) là 14,5m² là nằm trong ranh bản đồ địa chính thuộc thửa đất số 416, tờ bản đồ số 9 của ông Q; đồng thời, căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 420 có đo đạc thực tế theo Mạnh trích đo địa chính số 64-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo và duyệt ngày 29/9/2017 và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn X đối với thửa đất số 460 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp vào ngày 03/11/2017 thể hiện họa đồ vị trí thửa đất số 420 thể hiện rõ lối đi có chiều ngang 2.8m giáp với cạnh phía nam của thửa đất số 420 và nằm ngoài thửa đất số 420 của ông X là phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn. Mặt khác, thửa đất 416 của ông Q và thửa đất số 420 của ông X là không tiếp giáp nhau, việc ông X tự ý xây dựng hàng rào lưới B40, trụ sắt trên đường giao thông (đường bê tông) không thuộc quyền sở hữu của ông X, làm chắn ngang một phần thửa đất số 416 của ông Q là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Q, nên cần phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

[2.6] Từ những phân tích trên: Có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích đo thực tế là 14,5m² thuộc thửa 416 tại vị trí 416(pcl) là thuộc quyền sử dụng đất của ông Q. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn xác định diện tích là 14,5m² thuộc thửa 416 là của nguyên đơn; buộc ông X, bà L phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản là hàng rào lưới B40, cột sắt trả lại phần đất có diện tích là 14,5m² cho ông Q là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ, nên chấp nhận; Kháng cáo của ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị L không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị L là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi, nhưng quá trình giải quyết vụ án ông bà không có Đơn đề nghị miễn án phí, do đó ông X, bà L phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 244, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất” đối với ông Nguyễn Văn X, bà Lê Thị L.

1.1 Buộc ông Nguyễn Văn X, bà Lê Thị L phải tháo dỡ, di dời một phần hàng rào lưới B40, trụ sắt trả lại cho ông Nguyễn Văn Q phần đất tại vị trí phần còn lại của thửa 416 (ký hiệu là 416(pcl)) với diện tích là 14,5m² thuộc thửa đất 416, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 59-2022 do Công ty TNHH Đ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 02/3/2022.

1.2 Ông Nguyễn Văn Q có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh phần diện tích thực tế của thửa đất số 416 theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn X, bà Lê Thị L tháo dỡ, di dời hàng rào trả lại phần đất tranh chấp tại vị trí A diện tích 11,9m² theo Mảnh trích đo địa chính số 59-2022 do Công ty TNHH Đ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 02/3/2022.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ tổng cộng là 16.100.000 đồng (Mười sáu triệu một trăm nghìn đồng): Buộc ông Nguyễn Văn Q phải chịu số tiền tương ứng là 7.257.200 đồng (Bảy triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm đồng), ông Q đã nộp và chi xong; Buộc ông Nguyễn Văn X, bà Lê Thị L phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn Q số tiền chi phí tố tụng tương ứng là 8.842.800 đồng (tám triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm đồng) do ông Q đã chi và nộp tạm ứng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Nguyễn Văn X, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Ông Nguyễn Văn Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004464 ngày 23/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn X và bà Lê Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0004997 và 0004998 cùng ngày 05/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;

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

- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

Phùng Thị Cẩm Hồng