

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 64/2023/DS-PT

Ngày: 23-02-2023

“V/v tranh chấp QSDĐ và yêu cầu
đập bỏ, tháo dỡ, di dời tài sản trên
đất để trả lại lối đi”

**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 Đặng Văn Nhữn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thu.

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – 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 V.

Trong các ngày 17 và 23 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 316/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu đập bỏ, tháo dỡ, di dời tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 353/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2022, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1941; Địa chỉ: Ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim A là ông Võ Minh H, sinh năm 1959; Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2022, có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Đình V, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số nhà 42, đường L1, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V là ông Nguyễn Thanh B, sinh năm, 1981. Địa chỉ: Số 28, Ấp 4, xã L, huyện T, tỉnh Long An. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2021, có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hồ Thị Kim T, sinh năm 1953;. Địa chỉ: Số nhà 42, đường L1, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Tuyền là ông Lê Đình V, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số nhà 42, đường L1, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Trích lục đăng ký giám hộ số 01/TLGH-BS ngày 29/02/2016, có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A và bị đơn ông Lê Đình V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/3/2021 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/4/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim A trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Bà là người quản lý, sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 22, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2.134,7m², loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/11/2010; nguồn gốc thửa đất này do cha mẹ tặng cho.

Liên kề với thửa đất 62 của bà là thửa đất số 100 và 101 của ông Lê Đình V. Trong quá trình sử dụng đất, ông V thuê ông Nguyễn Văn G tự ý cưa hàng dừa của bà, do nhà ở xa bà không biết. Bà nghe những người ở gần đó nói lại nên bà mới biết. Bà có gặp và hỏi ông G thì ông G trả lời lừa dối rồi, để ông G nói lại với ông V chừa ra một phần diện tích đất và bà cũng chừa ra một phần đất để làm lối đi chung. Bà có mua 06, 07 cột xi măng cắm dài hết đất phần đất của bà và chừa ra một phần đất để làm lối đi. Sau đó, ông V cắm các trụ cột bê tông của ông V áp sát với trụ cột của bà mà bà đã cắm trước đó và rào lưới B40 trên các cột bê tông của ông V, lấn sang thửa đất 62 của bà. Bà có nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã xã Lạc Tấn yêu cầu giải quyết nhưng không hòa giải được.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Lê Đình V và vợ là bà Hồ Thị Kim T phải tháo dỡ, đập bỏ, di dời cột trụ cổng bê tông và hàng rào trả lại cho bà phần đất tại vị trí L có diện tích là 62m² và vị trí I + C có diện tích là 155m², tổng cộng diện tích lấn chiếm là 217m² thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Long An. Tất cả vị trí tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 263-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo đạc và được Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 31/12/2021 (viết tắt là Mạnh trích đo địa chính số 263-2021).

Bị đơn ông Lê Đình V do ông Nguyễn Thanh B đại diện trình bày:

Ông Lê Đình V là người quản lý, sử dụng thửa đất số 100 và 101 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại Ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Long An và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt vào ngày 16/5/2017 và ngày 24/01/2017.

Nguồn gốc thửa đất số 101 được chuyển từ ông Phạm Văn Đ và bà Tôn Thọ T1 sang ông Lê Đình V do thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, tài sản bị kê biên, thi hành án; Còn thửa đất số 100 mua lại của bà Trần Thị T2. Quá trình sử dụng đất, ông V sử dụng đúng vị trí đất của mình tại thửa 101, 100 nêu trên hoàn toàn không có lấn chiếm qua phần thửa đất 62 của bà A.

Phần đất thửa 62 của bà Anh từ đó đến nay cũng không thể hiện có đường đi vô đất của bà A. Hiện trạng thửa đất 101 đã xây công rào và xây hàng rào B40 dọc theo thửa đất 101 và 100 của ông V và phần thửa 100 giáp với thửa đất 62 của bà A cũng đã xây hàng rào. Ông V chỉ xây dựng hàng rào B40 có cắm cột xi măng của ông V áp sát cột xi măng của bà A đã cắm trước đó.

Nay bà Nguyễn Thị Kim A khởi kiện yêu cầu ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T phải tháo dỡ lưới rào B40 trên các cột xi măng mà bà A đã cắm, trả lại cho bà Anh phần đất tại vị trí C (diện tích 4,1m²), I (diện tích 150,9m²), L (diện tích 62m²) tổng diện tích là 217m² thuộc một phần thửa đất 62, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại Ấp 5, xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An là không có căn cứ. Ông Lê Đình V không đồng ý. Ông V đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Kim T do ông Lê Đình V đại diện theo pháp luật có đơn xin vắng mặt có văn bản ý kiến như sau:

Ông Lê Đình V là chồng của bà Hồ Thị Kim T, do bà T bị hạn chế năng lực hành vi dân sự nên ông V là người giám hộ cho bà T theo trích lục đăng ký giám hộ số 01/TLGH-BS ngày 29/02/2016. Đối với vụ việc tranh chấp quyền đất nêu trên, ông V đại diện cho bà T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Anh. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An đã quyết định như sau:

“Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 177, Điều 179, Điều 228, Điều 157, Điều 165, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 99, Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 175 của Bộ luật dân sự; Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A đối với ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Buộc ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T phải có trách nhiệm phải tháo dỡ, di dời một phần hàng rào lưới B40 đã xây dựng trên phần đất ở của bà Nguyễn Thị Kim A để trả lại phần đất lấn chiếm $4,1m^2$ tại vị trí khu C, thuộc một phần thửa đất 62, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 263-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo đạc và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 31/12/2021.

1.2. Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo đúng diện tích đất thực tế của thửa 62, 100 theo quy định của pháp luật đất đai.

1.3. Vị trí, kích thước, tứ cận thửa đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 263-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo đạc và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 31/12/2021.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A đối với ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T về việc yêu cầu ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T phải tháo dỡ, di dời lưới rào B40 để trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim A phần đất tại vị trí khu I diện tích $150,9m^2$ và khu L diện tích $62m^2$ thuộc một phần thửa đất 62, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 263-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo đạc và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 31/12/2021.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc tổng cộng là 24.500.000 đồng (Hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng): Buộc ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T có trách nhiệm liên đới phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim A số tiền 24.500.000 đồng (Hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

5. Về án phí:

5.1. Bà Nguyễn Thị Kim A được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 01/8/2022, bà Nguyễn Thị Kim A kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Ngày 05/8/2022, ông Lê Đình V kháng cáo yêu cầu xem xét lại phần chi phí tố tụng mà các đương sự phải chịu, đề nghị chia theo tỉ lệ đối với phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đo đạc và định giá của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đại diện của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Võ Minh H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu đập bỏ, tháo dỡ, di dời tài sản trên đất” là chưa đầy đủ mà trong vụ án trên mẹ ông là bà Anh có tranh chấp về phần đất lấn chiếm tại vị trí C có diện tích $4,1m^2$ và vị trí I có diện tích $150,9m^2$, còn phần tranh chấp về lối đi tại vị trí L có diện tích $62m^2$ từ mố gò thửa 62 của gia đình ông ra đến đường công cộng, theo Mảnh trích đo địa chính số 263–2021. Phần vị trí lối đi trên có nguồn gốc từ lâu đời từ khi ông bà chung để lại cho mẹ ông thửa 62 và bà Nguyễn Thị V thửa 101 đồng thời trên thửa 101 chừa 01 phần lối đi cho gia đình ông đi ra đường công cộng là lối đi duy nhất từ xưa đến nay không còn lối đi nào khác. Trước đây gia đình ông cất nhà trên đất để ở, sau này dời nhà ra lộ chỉ cách vài ki lô mét để ở còn gò thuộc thửa 62 để trồng cây ăn trái, vài ngày mẹ ông mới đến thăm vườn một lần. Còn thửa đất 101 sau khi bà Vàng chết để lại cho con dâu là bà Trần Thị B, sau đó bà B bán lại cho bà Tôn Thọ T1. Sau đó, bà T1 thế chấp ngân hàng không có khả năng trả nợ nên Cục Thi hành án tỉnh Long An phát mãi bán đấu giá cho ông Lê Đình V mua. Khi cấp giấy thửa 101 cho ông V thì cơ quan thi hành án không mời gia đình ông đến để ký giáp ranh chừa lối đi mà đo hết lối đi giao cho ông V và ông V rào hết lối đi. Còn đoạn phía trong vị trí C và vị trí I thửa 62 của mẹ ông giáp ranh với thửa 100 của ông V mua của người khác ông V cũng rào lại lấn qua đất của mẹ ông, trước đây cũng có hàng dừa do mẹ ông trồng và đường mương nước nhưng bên ông V đã cưa hàng dừa và sang lấp đường mương nước để làm hàng rào lấn sang đất của gia đình ông. Đối với kháng cáo của ông V chia tỉ lệ đối với chi phí tố tụng ở Tòa án sơ thẩm thì nguyên đơn đồng ý. Về chi phí tố tụng ở Tòa phúc thẩm thì nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ.

Ông Nguyễn Thanh B đại diện cho bị đơn cho rằng trên thửa đất 101 đối chiếu theo bản đồ hoàn toàn không có lối đi công cộng để đi vào đất của bà A, ông cũng thừa nhận đất của bà A hiện không có lối đi vào. Việc ông V tiến hành

xây hàng rào là đúng theo ranh đất và thửa đất được cấp giấy, bên bà A muốn có lối đi thì sau này thương lượng sau với bên ông V chứ không đồng ý giải quyết luôn trong vụ án này.

Kiểm sát V Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Đối với kháng cáo của bà A: Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà Anh có yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất đối với các khu C, I, còn đối với khu L thì bà A yêu cầu làm lối đi nhưng bị ông V lấn chiếm xây hàng rào. Cấp sơ thẩm chỉ xác định tranh chấp quyền sử dụng đất không là chưa đầy đủ. Xét thấy, tại các khu C, I đã thể hiện bà A đã cắm cọc và ranh bản đồ cũng phù hợp với ranh bà A cắm. Trên khu C, I thì bà A không có sử dụng cũng như không có cây trồng, vật kiến trúc nên cấp sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của bà A là có căn cứ. Đối với khu L, tại cấp phúc thẩm thì ông H đại diện bà Anh yêu cầu xem xét lại để có lối đi ra đường công cộng. Xét thấy, khu L từ xưa nay khi đi từ đường công cộng vào thửa đất 62 của bà A đều phải đi qua khu L. Lối đi trên khu L theo lời trình bày của các chủ đất cũ mà ông V mua lại cũng đã từng dùng làm lối đi vào đất bà A nên cần thiết xem xét khu L được dùng làm lối đi chung của hai thửa đất. Tuy nhiên, khu L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông V nên cần buộc bà A có nghĩa vụ trả cho ông V $\frac{1}{2}$ giá trị khu L để được quyền đi lại trên khu L.

Đối với kháng cáo của ông V: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bà A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về chi phí tố tụng.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà A, chấp nhận kháng cáo của ông V, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị Kim A và ông Lê Đình V đều kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của đương sự: Ông Lê Đình V là người đại diện theo pháp luật của bà Hồ Thị Kim T có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông V.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim A và ông Lê Đình V đều kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm

quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[4] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu đập bỏ, tháo dỡ, di dời tài sản trên đất” là chưa đầy đủ, mà phải xác định “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu đập bỏ, tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại lối đi” như ông Võ Minh H đại diện cho bà Kim A trình bày tại phiên tòa là đầy đủ vì trong vụ án này bà A vừa tranh chấp ranh đất với ông V giữa thửa đất 62 của bà A giáp ranh với thửa đất 100 của ông V, tại vị trí C và I. Còn vị trí L thuộc 01 phần thửa đất số 101 của ông V thì bà A tranh chấp về lối đi vì vị trí tranh chấp này không có tiếp giáp với thửa đất 62 của bà A mà bà A chỉ xác định nguồn gốc về lối đi có từ lâu đời như ông H đại diện cho bà A trình bày. Mặt khác, tại đơn khởi kiện đề ngày 15/03/2021 của bà A thì bà A cũng có nêu trong đơn khởi kiện là yêu cầu ông V phải tháo dỡ hàng rào để trả lại lối đi.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất theo Mạnh trích đo địa chính số 263-2021 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức để Tòa án làm cơ sở giải quyết vụ án. Các đương sự thống nhất vị trí đất tranh chấp tại vị trí L, I, C theo Mạnh trích đo địa chính số 263-2021 đang do ông V và bà T quản lý sử dụng.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A:

[6.1] Đối với phần đất tranh chấp thuộc khu C (diện tích đo đạc thực tế 4,1m²), loại đất ONT, khu I (diện tích đo đạc thực tế 150,9m²), loại đất BHK, tọa lạc tại Ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính thì phần đất khu I thuộc một phần thửa 100 và khu C thuộc một phần thửa 62. Cấp sơ thẩm buộc ông V và bà T trả lại cho bà A phần diện tích khu C là 4,1m² thì ông V và bà T cũng thống nhất tháo dỡ, di dời phần hàng rào để trả lại phần khu C cho bà A, phần tranh chấp nêu trên không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét. Phần đất tại khu I có diện tích 150,9m² thuộc một phần thửa 100 nguồn gốc là do ông V nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T2, ông Nguyễn Văn C và chỉnh lý biến động sang tên cho ông V ngày 11/01/2018 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Dương Cao H1 đứng tên, khi cấp dựa trên trích lục bản đồ địa chính năm 2017. Tại Văn bản số 556/CNVPĐKĐĐ ngày 04/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ xác định trong quá trình đo đạc tại thửa 100 cấp giấy cho ông Dương Cao H1 thì phát hiện ranh giới thửa đất 100 và 62 trên bản đồ địa chính không đúng so với thực tế sử dụng. Tuy nhiên, thửa đất số 62 chưa được đo đạc tổng thể diện tích để chỉnh lý lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý lại trên bản đồ địa chính. Khi cộng diện tích đất không có tranh chấp tại thửa 62 (tính luôn phần đất đã bị sặc lở) của bà A là 2.180,1m² (khu B) + 479,8m² (khu D) = 2.659,9m² là đã tăng 516,2m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Nếu cộng luôn

phần tranh chấp tại vị trí I và C là $150,9\text{m}^2 + 4,1\text{m}^2$ vào diện tích thực tế thửa 62 là $2.814,9\text{m}^2$ đối chiếu với hồ sơ cấp giấy của bà Nguyễn Thị Kim A khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 62 là $2.143,7\text{m}^2$ là tăng lên $671,2\text{m}^2$. Ngược lại, khi cộng diện tích không có tranh chấp tại thửa 100 (tính luôn phần đất đã bị sặc lở) của ông V là $2.119,4\text{m}^2$ (khu J) + $21,1\text{m}^2$ (khu F) + $5,9\text{m}^2$ (khu H) + $43,6\text{m}^2$ (khu G) = 2.190m^2 giảm 32m^2 so với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Nếu cộng luôn phần tranh chấp tại vị trí I và C là $150,9\text{m}^2 + 4,1\text{m}^2$ vào diện tích thực tế thửa 100 là 2.345m^2 tăng 123m^2 . Cấp sơ thẩm khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì có các trụ cột bê tông của ông V và rào lưới B40 áp sát với các trụ cột bê tông của bà Anh đã cắm trên phần đất của bà A trước khi ông V cắm trụ bê tông và kéo rào lưới B40. Bà A cho rằng có thỏa thuận với ông G là người làm thuê xây dựng hàng rào cho ông V mỗi bên chừa ra một phần đất tại thửa 62 là đường mương khoảng 1m của bà A và thửa 100 của ông V dùng để làm lối đi chung nhưng ông G cho rằng khi làm hàng rào ông và bà A có thuê kobe để phá cây và lấp mương và cột mốc giữa hai thửa đất là ranh mương không thể lấn qua đất bà A được, còn cây dừa thì ông không có cưa như bà A trình bày. Về hiện trạng đường mương nước Tòa án thẩm định cũng không còn thể hiện để cho rằng khi làm hàng rào ông G cắm lấn qua đường mương nước. Ngoài ra, bà A không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh có việc thỏa thuận các bên bỏ ra một phần đất để làm lối đi chung của hai thửa 62 và 100. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A đối với vị trí khu I là phù hợp.

[6.2] Đối với phần đất tranh chấp thuộc khu L theo Mảnh trích đo địa chính số 263-2021 có diện tích đo đạc thực tế 62m^2 , thuộc một phần thửa đất mới số 101, tờ bản đồ số 22 (trước đây thuộc một phần thửa đất cũ số 1196, tờ bản đồ số 3). Nguồn gốc thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 03 trước đây của ông Phạm Văn Đ và bà Tôn Thọ T1 được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/6/2007 với diện tích 1.778m^2 . Năm 2017, ông Phạm Văn Đ và bà Tôn Thọ T1 sang tên ông Lê Đình V do thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, tài sản bị kê biên, thi hành án, có đo đạc thực tế. Bà A cho rằng vị trí tranh chấp khu L là đường đi vào thửa đất 62 của bà A do trước đây bà A và bà Võ Thị V (đã chết) trước đây là chủ thửa đất 1196 (nay là thửa 101), sau đó thì mới thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà T1 có thỏa thuận phần vị trí L làm đường đi vào thửa đất 62 của bà A. Tại phiên tòa phúc thẩm, các nhân chứng ông Trần Phước D1, ông Trần Văn H2 và ông Trần Phước T3 là những người sinh sống gần phần đất tranh chấp từ xưa đến nay đều xác định trước đây khi còn cất nhà ở trên thửa đất 62 thì vào nhà bà A có lối đi tại phần đất tranh chấp mà hiện nay ông V đã rào lại. Sau đó, tuy bà A không còn ở và dời nhà đi nơi khác nhưng cũng thường xuyên vào khu vườn thửa 62 đi trên lối đi này, ngoài ra không có lối đi nào khác. Bà Tôn Thọ T1 và ông Phạm Văn Đ có xác nhận trên thửa đất 101 trước đây là của ông bà cũng có lối đi vào đất bà A. Tại phiên tòa, bà Trần Thị B khai nguồn gốc thửa 101 là của mẹ chồng của bà là bà Võ Thị V chết để lại cho bà, đến năm 2005 bà bán lại cho bà Tôn

Thọ T1 và bà cũng có nói là đất của ông bà để lại có lối đi chung vào đất của bà A vì ông bà chung khi chia đất phải chừa lối đi, ngoài lối đi trên thì vào đất bà A không còn lối đi nào khác. Do lối đi không thể hiện rõ ràng nên khi cơ quan thi hành án đo giao đất cho ông V đo luôn lối đi. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất của bà A muốn ra đường công cộng thì chỉ duy nhất có lối đi tranh chấp nêu trên không còn lối đi nào khác. Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đình V là ông Nguyễn Thanh B cho rằng bà A muốn có lối đi trên đất của ông V thì yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác về yêu cầu mở lối đi qua bất đồng sản liền kề. Xét trong vụ án này bà A cũng có yêu cầu xem xét về lối đi, nên xem xét giải quyết trong vụ án này là phù hợp. Từ các chứng cứ nêu trên, bà A khởi kiện yêu cầu đòi quyền về lối đi là có căn cứ nên được chấp nhận, cần sửa án sơ thẩm phần này. Do đòi quyền về lối đi chung của bà A được chấp nhận, trong khi nguồn gốc đất thửa 101 trước đây có chừa 01 phần làm lối đi chung nhưng không xác định được diện tích cũng như đi chung tạm thời hay như thế nào trong khi nguồn gốc đất thửa 101 là của bà Nguyễn Thị V để lại cho bà Trần Thị B, sau đó bà B chuyển nhượng cho bà Tôn Thọ T1 và cơ quan Thi hành án phát mãi bán đấu giá thửa đất trên cho ông V, ông V không hay biết là trên đó có một phần diện tích đất làm lối đi chung nên phần nào cũng ảnh hưởng, hạn chế quyền sử dụng đất của ông V và bà Tuyến. Do đó, cần buộc bà Nguyễn Thị Kim A đền bù $\frac{1}{2}$ giá trị đất có diện tích 62m^2 tại vị trí khu L làm lối đi chung cho các thửa đất của ông V, bà A với số tiền theo Chứng thư thẩm định giá theo giá thị trường là: 73.160.000 đồng chia 2 bằng 36.580.000 đồng. Phần cửa cổng trị giá khi xây dựng được định giá số tiền là: 1.372.512 đồng bà Nguyễn Thị Kim A có trách nhiệm đền bù lại cho ông V, bà T số tiền trên. Bà Nguyễn Thị Kim A có quyền yêu cầu đăng ký biến động hạn chế quyền sử dụng đất của ông Lê Đình V tại khu L theo quy định tại Điều 171 và Điều 95 Luật đất đai.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Đình V về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc tổng cộng là 24.500.000 đồng. Ông Lê Đình V kháng cáo yêu cầu xem xét lại phần chi phí tố tụng mà các đương sự phải chịu, theo hướng chia theo tỉ lệ đối với phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đo đạc và định giá của Tòa án cấp sơ thẩm. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Đình V là có căn cứ nên được chấp nhận. Do yêu cầu của bà A được chấp nhận một phần là $4,1\text{m}^2$ tại khu C và 62m^2 tại khu L, tổng cộng là $66,1\text{m}^2$ nên ông V và bà T phải chịu chi phí tố tụng là 7.463.000 đồng. Phần diện tích tại khu I là $150,9\text{m}^2$ bà A yêu cầu không được chấp nhận nên bà A phải chịu chi phí tố tụng là 17.037.000 đồng. Do bà A đã nộp tạm ứng trước toàn bộ nên buộc ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà A số tiền chi phí tố tụng là 7.463.000 đồng.

[8] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[9] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà A được Tòa án chấp nhận một phần nên ông V và bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định

của pháp luật. Bà A phải chịu án phí trên phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bà A và ông V, bà Tuyển đều có đơn xin miễn giảm, án phí và thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật nên được miễn án phí.

[10] Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng. Ông Võ Minh H đại diện cho bà Anh tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà A và ông V đều được chấp nhận nên không ai phải chịu.

[12] 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 và kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim A.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Đình V.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 177, Điều 179, Điều 228, Điều 157, Điều 165, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 171, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 175, Điều 254 của Bộ luật dân sự; Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A đối với ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời một phần hàng rào lưới B40 đã xây dựng trên phần đất ở của bà Nguyễn Thị Kim A để trả lại phần đất lấn chiếm 4,1m² tại vị trí khu C, thuộc một phần thửa đất 62, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A đối với ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T về việc “Yêu cầu đập bỏ, tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại lối đi”.

2.1. Buộc ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T có nghĩa vụ đập bỏ, tháo dỡ, di dời một phần hàng rào lưới B40 và cổng rào được rào và xây trên một phần thửa đất số 101 để trả lại phần đất để làm lối đi chung có diện tích $62m^2$ tại vị trí khu L, thuộc một phần thửa đất số 101, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

2.3. Bà Nguyễn Thị Kim A có nghĩa vụ đền bù cho ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T giá trị phần đập bỏ, tháo dỡ, di dời phần hàng rào lưới B 40 và phần cổng rào tại vị trí đập bỏ, tháo dỡ, di dời để làm lối đi chung số tiền là 1.372.500 đồng.

2.4. Bà Nguyễn Thị Kim A có nghĩa vụ đền bù cho ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T phần giá trị phần đất làm lối đi chung số tiền là 36.580.000 đồng.

2.5 Bà Nguyễn Thị Kim A có quyền yêu cầu đăng ký biến động hạn chế quyền sử dụng đất của ông Lê Đình V tại khu L theo quy định tại Điều 171 và Điều 95 Luật đất đai.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A đối với ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T về việc yêu cầu ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T phải tháo dỡ, di dời lưới rào B40 để trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim A phần đất tại vị trí khu I diện tích 150, thuộc một phần thửa đất 62, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Ấp 5, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Vị trí, kích thước, tứ cận khu C, khu I, khu L được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 263-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 31/12/2021.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc sơ thẩm tổng cộng là 24.500.000 đồng: Bà Nguyễn Thị Kim A phải chịu là 17.037.000 đồng. Ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T phải chịu là 7.463.000 đồng. Do bà A đã nộp tạm ứng trước toàn bộ nên buộc ông Lê Đình V và bà Hồ Thị Kim T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà A số tiền 7.462.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng: Bà Nguyễn Thị Kim A tự nguyện chịu 5.000.000 đồng (đã nộp xong).

6. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu thi hành ngay sau khi tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người

phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Đặng Văn Nhữ