

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TL**

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

Bản án số: 392/2022/DS-PT  
Ngày: 14-12-2022  
“V/v tranh chấp quyền sử  
dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TL**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà NTMH

*Các Thẩm phán:*

Bà TTP

Ông LMT

**- Thư ký phiên tòa:** Bà NTMP - Thư ký Tòa án nhân dân TL.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TL tham gia phiên tòa:** Bà ĐTCC -  
Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 tháng 12 và ngày 14 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa  
án nhân dân TL xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 347/2022/TLPT-DS  
ngày 17 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022  
của Tòa án nhân dân huyện CGLA bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 368/2022/QĐ-PT ngày  
28 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà TTHQ, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp Tây, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông NTC, sinh năm 1984.

Địa chỉ đăng ký thường trú: Ấp LT, xã HKT, huyện ĐH, tỉnh LA.

Địa chỉ cư trú hiện nay: Số 386/6, quốc lộ 62, phường 6, TPT TL (Theo  
văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 4 năm 2019).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư NTD-  
Văn phòng Luật sư MHL thuộc Đoàn luật sư TP CM.

2. *Bị đơn:* Ông ĐTĐ, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số 189, đường LBT, khu phố 2, CG, huyện Cần Giuộc, TL.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà VTK, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số 189 đường LBT, khu phố 2, CG, huyện Cần Giuộc, TL

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Đông và bà Khen:* Ông Đặng Văn Hùng, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 189, đường LBT, khu phố 2, thị trấn CG, huyện CG, TL(Theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 5 năm 2022).

- *Người kháng cáo:* Ông ĐTD.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/3/2019 của bà TTHQ và trong quá trình giải quyết vụ án, ông NTC là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà TTHQ là chủ sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 07, loại đất ONT, diện tích 107m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Tây, xã ĐT, huyện CG, TL, bà Quyên được Ủy ban nhân dân huyện CG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31-7-2014. Theo nguyên đơn, nguồn gốc thửa đất này bà Q nhận thừa kế từ mẹ là bà TTNchết năm 2014), bà N mua lại từ bà TTT (chị của bà N) từ những năm 1990. Trước đây thửa đất số 08 và số 09 chung một thửa, bà T nhận chuyển nhượng vào khoảng năm 1975, trên đất có sẵn một căn nhà mái ngói xưa, vách ván gỗ (vách bồ kho), có cửa sổ bên phía giáp ranh với ông Đ, từ vách nhà ra khoảng 03 tấc thì tới ranh đất của ông Đ. Sau đó, bà T chia căn nhà ra hai phần, chuyển nhượng cho bà N một phần có vị trí tương ứng thửa đất số 08, bà T sử dụng phần còn lại tương ứng với thửa đất số 09 hiện nay. Bà N có sửa chữa nhà, thay vách bồ kho thành vách tường nhưng vẫn xây dựng trên nền nhà cũ, vẫn chừa ra một phần đất để mở cửa sổ. Giữa phần đất của bà N và thửa đất của ông Đ (thửa đất số 15) có ranh giới rõ ràng, bà N có cắm cột ranh từ phía trước xuống phía sau (cột bê-tông phía trước nhô lên khỏi mặt đất khoảng 04 tấc), có sự chứng kiến của anh ông Đ (thời điểm đó cha mẹ ông Đ đã mất). Vào khoảng tháng 6 năm 2018, ông Đ lảng ximăng toàn bộ phần con hẻm từ vách nhà của ông Đ sang vách nhà của bà Q để làm lối đi cho gia đình ông Đông. Bà Q không đồng ý và tiến hành cấm lại trụ ximăng tại vị trí các cột ranh mà bà N đã cắm, phía ông Đ đập ngã các trụ này. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông ĐTD trả lại phần đất có diện tích là 9,6m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 7, đất ONT, đất tọa lạc tại ấp Tây, xã ĐT, huyện CG có vị trí tương ứng với Khu A2 (diện tích 8,8m<sup>2</sup>) và Khu A3 (diện tích 0,8m<sup>2</sup>) theo Mảnh trích đo địa chính số 475-2019 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất HPL, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 22-9-2020.

*Bị đơn ông ĐTD trình bày:*

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 1, diện tích là 274m<sup>2</sup>, loại đất thổ, đất tọa lạc tại ấp Tây, xã ĐT, huyện CG, TL được Ủy ban nhân dân huyện CG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19-3-1999. Theo bị đơn, nguồn gốc thửa đất này là của cha mẹ ông Đ là ông ĐVT và bà NTHđể lại, trên đất có sẵn nhà ở. Cha ông Đ mất năm 1996, phần tài sản được gìn giữ cho

đến nay, không cắt bán đất cho ai. Nhà của bà T mua lại của ông CT khoảng năm 1976, có chiều ngang khoảng 05m. Sau này bà T ngăn nhà làm đôi, chia cho bà N ở một nửa tương ứng với chiều ngang 2,5m. Do nhà hẹp nên bà T có xin đường hẻm của gia đình ông thêm 06 tấc để chị em bà T cắt nhà chia ra mỗi bên thêm 03 tấc là 2,8m ngang vào khoảng năm 1998 đến năm 1999, việc này không có lập văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Sau đó, bà T và bà N cất nhà, phần đất còn lại là của ông nên ông không cần đóng cọc ranh. Từ trước đến nay, con hẻm chỉ có gia đình ông sử dụng. Trong thời gian ông không có ở nhà, bà Q tự ý cấm trụximãng. Sau đó ông phát hiện và đập đổ các trụ này. Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà TTHQ, xác định toàn bộ phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Đ. Bà VTK là vợ của ông Đông, thống nhất với lời trình bày của ông Đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện CG đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; các điều 170, 203 Luật Đất đai; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà THTQ.

Ông DTD, bà VTK có trách nhiệm trả lại cho bà TTHQ phần đất có diện tích là 9,6m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 8, đất tại ấp Tây, xã DT, huyện CG, TL có vị trí tương ứng với Khu A2 và Khu A3 theo Mảnh trích đo địa chính số 475-2019 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất HP lập ngày 18-9-2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 22-9-2020.

2. Về chi phí tố tụng: Ông DTD và bà VTK phải chịu 25.950.000 đồng nhưng được khấu trừ 13.100.000 đồng ông Đ đã nộp, còn 12.850.000 đồng ông Đ và bà K có trách nhiệm hoàn trả cho bà TTHQ.

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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Ông DTD và bà VTK đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Hoàn trả cho bà TTHQ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 420.000 đồng theo Biên lai thu số 0009911 ngày 22-3-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG. TL

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn về quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 09/9/2022 ông DTDkháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, ông Đ không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp, nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông NNTC trình bày:* Ông xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà Q ông không đồng ý việc sở hữu chung phần đất này với ông Đông nên không chấp nhận kháng cáo của ông D, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông DVH trình bày:* Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Đ. Tuy nhiên để giữ tình cảm giữa hai bên, nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên hiện trạng đất như hiện nay, phần đất tranh chấp ông D và bà Q được quyền sử dụng chung để hai con gái của ông D có lối đi vào nhà.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - Luật sư NTD tranh luận:*

- Nguồn gốc thửa đất số 8 của bà TTN mua từ bà TTT vào khoảng năm 1992. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Nức tiếp quản lý, sử dụng nhà và đất. Đến khoảng năm 1998, bà N cho cắm các cột mốc trên ranh đất hiện hữu tính từ vách nhà ra khoảng 0,5m, để mở cửa sổ cho thông thoáng. Sau khi bà N mất năm 2014, phần đất này để lại cho bà TTHQ thừa kế. Bà Q tiếp tục sử dụng nhà đất, trong thời gian này giữa phần đất thửa số 8 và thửa số 15 của ông Đông có ranh mốc rõ ràng. Sau khi phía ông Đ cất nhà phía sau xong thì lảng ximăng phần con hẻm từ vách nhà ông Đ sang vách nhà bà Q, làm mất các cột ranh bà N đã cắm. Lúc đó, bà T có ý kiến, con của ông D nói để lảng ximăng cho sạch sẽ. Đến năm 2018, bà Q cho cắm các cột mốc mới tại vị trí các cột mốc cũ, phía ông D đập ngã, từ đó xảy ra tranh chấp cho đến nay.

- Đối chiếu Mạnh trích đo địa chính số 475, xác định phần đất tranh chấp là  $A2+A3 = 9,6m^2$ , phần đất này thuộc thửa đất số 8 được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Q không phải của ông D

- Từ năm 1998, bà N đã cấm trự ximăng để xác định ranh giới, hai bên không xảy ra tranh chấp, chỉ bắt đầu xảy ra tranh chấp từ khi ông Đông xây dựng thêm nhà phía sau. Hiện trạng phần đất tranh chấp có diện tích  $9,6m^2$  do gia đình bà Q sử dụng từ trước đến nay. Ông Đ cũng biết rõ ranh giới này, cho nên ông D xây dựng các hồ ga hoàn toàn bên phần đất của ông D thẳng theo ranh đất.

Vì vậy, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích  $9,6m^2$  thuộc quyền sử dụng của bà D Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TL phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của ông DTD đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về yêu cầu kháng cáo của ông DTD: Thửa đất số 8 của bà TTHQ giáp ranh với thửa đất số 15, đất tại ấp Tây, xã DT, huyện CG, TL của ông DTD. Vào năm 2009, để phục vụ cho công trình mở rộng Hương lộ 12, Ủy ban nhân dân huyện CG đã ban hành Quyết định thu hồi 9,5m<sup>2</sup> đất thửa số 8 và 20,5m<sup>2</sup> thửa đất số 15. Về nguồn gốc đất, thửa đất số 8 của bà TTN mua lại của bà TTT từ những năm 1990 và bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999, sau khi bà N chết, bà TTHQ khai nhận di sản thừa kế đối với thửa đất số 8 này. Thửa đất số 15 có nguồn gốc của cha mẹ ông D để lại, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính 475-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 22-9-2020, diện tích đo đạc thực tế thửa số 15 của ông DTD (chưa bao gồm phần diện tích tranh chấp) là thừa so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đo đạc thực tế thửa đất số 8 của bà TTHQ (chưa bao gồm phần diện tích tranh chấp) là thiếu so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu thập được, thể hiện tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TTN và ông DTD vào năm 1999, không thể hiện hồ sơ đo đạc, ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng liền kề, nên phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất giữa các bên để xem xét giải quyết tranh chấp. Theo hiện trạng sử dụng, giữa phần đất của bà Q và phần đất của ông D có một hàng cộtximăng làm ranh do bà N cấm, hiện vẫn còn. Ông Đông cho rằng trước đây cha ông có cho bà Nữ và bà Thoa một phần con hẻm để mở rộng diện tích nhà, nên ranh giới giữa 2 thửa đất là sát vách nhà của bà Q. Tuy nhiên, phía bà Q không thừa nhận và cũng không có chứng cứ chứng minh trên thực tế có việc tặng cho này. Qua đó, có đủ cơ sở xác định phần diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Q. Như vậy, bản án sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp là của bà QQLà có căn cứ.

Tuy nhiên, thửa đất của ông D và bà Q liền kề nhau và ông D, bà Q (trước đây là bà N mẹ bà Q) đều đã quản lý, sử dụng ổn định. Bà Q khai mỗi bên chừa ra một phần để mở cửa sổ nên hình thành con hẻm. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân TL và Chứng thư thẩm định giá ngày 15/11/2019 của Công ty CPTM Dịch vụ và Tư vấn HD hiện trạng “*phần đất tranh chấp là con hẻm nằm giữa nhà bà Quynh và ông Đông... Theo hiện trạng thì không có một lối đi công cộng nào khác để vào nhà phía sau của bà Hà và bà Hương (con gái ông Đông)*”. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ yêu cầu giữ nguyên lối đi như hiện tại để sử dụng chung nhưng ông C đại diện bà Q không đồng ý. Lối đi có chiều ngang 0,9m, phần đất tranh chấp có chiều ngang 0,5m. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông D, bà K trả đất tranh chấp, như vậy lối đi còn lại có chiều ngang 0,4m. Do đó để đảm bảo quyền lợi của ông D, bà K cũng như các con của ông D, bà K cần buộc ông

D, bà K trả giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Q . Từ đó cho thấy kháng cáo của ông Đ là có căn cứ để chấp nhận một phần.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông DTD. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông DTD thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông DTD, thấy rằng:

[2.1] Bà TTHQ là chủ sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 07, loại đất ONT, diện tích 107m<sup>2</sup> giáp ranh với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 01, loại đất ONT, diện tích 274m<sup>2</sup> của ông DTD, quá trình sử dụng đất hai bên xảy ra tranh chấp. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 9,6m<sup>2</sup> có vị trí tương ứng với khu A2 (diện tích là 8,8m<sup>2</sup>) và khu A3 (diện tích là 0,8m<sup>2</sup>) theo Mảnh trích đo địa chính số 475 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 22-9-2020.

[2.2] *Về diện tích được cấp quyền sử dụng đất:*

Bà TTHQ được Ủy ban nhân dân huyện CG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31-7-2014 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 07, loại đất ONT, diện tích 107m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Tây, xã DT, huyện CG, TL,. Bà Q nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ mẹ là bà TTN. Bà Nữ được Ủy ban nhân dân huyện CG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 08 vào ngày 19-3-1999 với diện tích là 116m<sup>2</sup>. Ngày 24-11-2009, thửa đất số 08 bị thu hồi một phần diện tích 9m<sup>2</sup> để thực hiện giải phóng mặt bằng giao cho Ban quản lý dự án công trình giao thông TL xây dựng công trình Trùng HL12 DT theo Quyết định số 3361/QĐ-UBND ngày 20-5-2009 của Ủy ban nhân dân huyện CG. Do đó, đến khi bà Q nhận thừa kế, thửa đất số 08 có diện tích còn lại là 107m<sup>2</sup>. Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 14-5-2009 kèm hồ sơ thu hồi một phần thửa đất số 08 thể hiện phần đất bị thu hồi có số đo cạnh giáp với HL12 và cạnh giáp với phần còn lại của thửa đất đều là 3,3m.

Ông DTD được Ủy ban nhân dân huyện CG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19-3-1999 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 1, diện tích là 274m<sup>2</sup>, loại đất thổ, đất tọa lạc tại ấp Tây, xã DT, huyện CG, TL. Ngày 20-5-2009, Ủy ban nhân dân huyện CG ban hành Quyết định số 3315/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông DTD để xây dựng công trình trùng tu HL12 qua địa bàn xã DT, diện tích thu hồi là 20,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 1. Như vậy diện tích còn lại của thửa đất số 15 là 253,5m<sup>2</sup>. Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 14-5-2009 kèm hồ sơ thu hồi đất một phần thửa đất số 15 thể hiện phần đất bị thu hồi có cạnh giáp HL12 là 6,9m, cạnh giáp với phần còn lại của thửa đất số 15 là 7m.

[2.3] Đối với hồ sơ cấp giấy đối với hai thửa đất nêu trên vào năm 1999, hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại HCG không còn lưu giữ. Qua hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Trung tâm lưu trữ lịch sử TL cung cấp bao gồm: Quyết định số 84.QĐ.UB.99 ngày 19-3-1999 của Ủy ban nhân dân huyện CG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu Trung ương cho 116 hộ dân thuộc xã DT kèm Tờ trình của Phòng địa chính, Tờ trình của Ủy ban nhân dân DT, Biên bản xét và danh sách các cá nhân đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có bà TTN và ông DTD). Thấy rằng, việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, thửa đất số 8 được thực hiện cùng thời điểm và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19-3-1999. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không thể hiện cụ thể kích thước các cạnh thửa đất số 8 và thửa đất số 15, không thể hiện việc ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất liền kề nên cần xem xét quá trình quản lý và hiện trạng sử dụng đất để giải quyết tranh chấp.

[2.4] Theo Mảnh trích đo địa chính số 475-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 22-9-2020, thửa đất số 15 và thửa đất số 08, có diện tích đo đạc thực tế (chưa bao gồm 9,6m<sup>2</sup> phần diện tích đang tranh chấp thuộc khu A2 và khu A3) như sau:

- Thửa đất số 15 gồm các khu: B, B1, B2, B3 có tổng diện tích là  $233+1+25+0,6=259,6\text{ m}^2$ .

- Thửa đất số 08 gồm các khu: A, A1 có tổng diện tích là  $88+9=97\text{ m}^2$  (Đối với diện tích khu A trong Mảnh trích đo số 475, Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đã có văn bản điều chỉnh từ 91m<sup>2</sup> thành 88m<sup>2</sup>).

Đối chiếu với diện tích các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng, diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 15 (chưa bao gồm diện tích tranh chấp) nhiều hơn so với diện tích còn lại được cấp quyền sử dụng đất là  $259,6-253,5=6,1\text{ m}^2$ . Diện tích đo đạc thực tế thửa đất số 8 (chưa bao gồm diện tích tranh chấp) ít hơn so với diện tích được cấp quyền sử dụng đất là  $107-97=10\text{ m}^2$ .

Theo Mảnh trích đo số 475 thể hiện phần diện tích tranh chấp gồm khu A2 và khu A3 có tổng diện tích là 9,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 8 do bà TTHQ đứng tên quyền sử dụng đất, không thuộc thửa đất số 15 do ông DTD đứng tên quyền sử dụng đất.

So sánh chiều ngang phần đất đã bị thu hồi và chiều ngang thửa đất số 8 cạnh giáp Tỉnh lộ 826C theo xác định của nguyên đơn là phù hợp (3,3m). Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D cũng như ông Hùng cho rằng phần chiều ngang của thửa đất số 15 giáp với đường tỉnh 826C không đủ 6,9m như họa đồ, nên phần đất tranh chấp là của bị đơn. Theo Mảnh trích đo số 475, số đo thực tế chiều ngang của thửa đất số 15 giáp đường tỉnh 826C là  $0,4+6+0,7=7,1\text{ m}$ , phù hợp với chiều ngang phần đất đã bị thu hồi (7m).

Qua đó, có cơ sở xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 8 do bà TTHQ đứng tên quyền sử dụng đất.

[3] *Về quá trình sử dụng đất:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D cho rằng cha của ông D có cho bà D bà D một phần đất thuộc con hẻm có chiều ngang là 0,6m để mở rộng chiều ngang nhà của mỗi người thành 2,8m, thỏa thuận giữa các bên chỉ bằng lời nói, bà Nữ đã chết, bà Thoa xác định không có việc cho đất này nên lời trình bày của ông Đông không có căn cứ.

Nguyên đơn cho rằng quá trình sử dụng đất, hai bên có ranh giới rõ ràng, phía bà Nữ có cắm một hàng cột ranh từ phía trước xuống phía sau, các cột ranh phía trước cao hơn so với mặt đất từ 30 cm đến 40 cm. Theo các hình ảnh phía nguyên đơn cung cấp, thời điểm cắm lại các trụximăng mới, phía Q có đào nềnximăng đã tráng thì phía dưới có các trụximăng cũ, cao hơn so với mặt cát khoảng 30 cm đến 40 cm. Nguyên đơn xác định các trụ này trùng với vị trí các trụ mới đã bị phía bị đơn làm ngã. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 23-7-2020, thể hiện sát phần vách nhà mới phía sau của D có 04 trụximăng cao 1,5m. Ông H xác định các cây cột này không phải gia đình ông cắm, có trước khi xây dựng lại nhà sau, gia đình ông Đ không thừa nhận các cây cột này làm ranh giới giữa 2 bên. Tuy nhiên các đương sự đều xác định từ khi bà Q được nhận thừa kế phần nhà và đất của bà Nữ, bà Q không có xây dựng mới. Như vậy, có cơ sở xác định từ khi bà Nữ còn sống, trên phần hẻm giữa hai nhà đã có một số trụximăng được cắm từ phía trước ra phía sau của con hẻm, nguyên đơn xác định là ranh giới, bị đơn không thừa nhận.

Theo hiện trạng, phần đất tranh chấp là con hẻm và phần vách nhà của hai bên mà các đương sự cung cấp, thấy rằng phía nhà của ông D và nhà bà Q đều có cửa sổ mở ra phía con hẻm. Phía trên mỗi cửa sổ đều có xây ô văng. Phần mái nhà của bà Q từ phía trước ra phía sau đều đưa ra khỏi vách tường khoảng 30 cm. Một phần máng xối nhà bà Q cũng đưa ra phía hẻm khoảng 30 cm. Như vậy, xét về phần không gian, phía gia đình bà Q đã sử dụng phần không gian của phần đất tranh chấp từ khi bà Nữ còn sống cho đến nay, phù hợp với mục đích chừa ra một phần đất tính từ vách mà nguyên đơn trình bày.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định phần diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà TTHQ, bà Q đã sử dụng ổn định phần đất của mình từ trên không gian xuống mặt đất.

[4] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 265/2021/DS-GĐT ngày 19-11-2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TPM nhận định: *“Do các thửa đất thuộc quyền sử dụng của D và Q liền kề nhau, tuy không có thỏa thuận về việc dựng cột mốc, hàng rào ngăn ranh nhưng các đương sự đều thừa nhận phần hẻm nằm giữa hai thửa đất được các bên sử dụng ổn định là có căn cứ để xác định phần đất tranh chấp thuộc sở hữu chung của bà Q VÀ Q theo quy định tại khoản 2 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp phúc thẩm (theo bản án dân sự phúc thẩm số 374/2020/DS-PT ngày 29/9/2020) buộc ông D, bà K phải hoàn trả cho Q phần đất có diện tích 9,6m<sup>2</sup>, không công nhận con hẻm là mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản liền kề và không xác định con hẻm là sở hữu chung của ông D và bà*



*Q là chưa giải quyết triệt để tranh chấp giữa các đương sự, không đảm bảo quyền lợi của các bên”.*

Khoản 2 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó. Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn phải dỡ bỏ”.*

Thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng riêng, không thuộc sở hữu chung và cũng không đồng ý sử dụng chung phần đất này, từ trước đến nay hai bên không có thỏa thuận con hẻm làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản. Theo hiện trạng thực tế phần đất tranh chấp chỉ là một phần con hẻm, nguyên đơn xác định việc chừa ra một phần đất mà không xây dựng hết nhằm mục đích sử dụng riêng (mở cửa sổ, sửa chữa nhà khi cần thiết) mà không ảnh hưởng đến không gian của chủ sử dụng đất liền kề, phía nguyên đơn cũng không có nhu cầu sử dụng phần còn lại của con hẻm là phù hợp. Phần đất tranh chấp trước đây ông Đông cũng không sử dụng, từ khi xây dựng thêm nhà sau vào năm 2018, ông Đông mới sử dụng phần đất trống giữa 2 nhà làm lối đi.

Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 không thể hiện cụ thể kích thước thửa đất, nhưng diện tích thực tế sử dụng thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính và diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mỗi bên là tương đối phù hợp, nên có đủ cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà Q. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông Q, tuy nhiên để giữ tình cảm làng xóm nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên hiện trạng đất như hiện nay, ông D và bà Q được quyền sử dụng chung nhưng phía bà Q không đồng ý. Do đó, không có cơ sở áp dụng khoản 2 Điều 176 Bộ luật Dân sự để công nhận toàn bộ phần đất tranh chấp có diện tích 9,6m<sup>2</sup> giữa nhà bà Q và nhà ông D là mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản liền kề và là sở hữu chung của ông Đông và bà Q như nhận định của Quyết định giám đốc thẩm.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông DTD, bà VTK có trách nhiệm trả lại cho bà TTHQ phần đất có diện tích là 9,6m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 8, đất tọa lạc tại ấp Tây, xã D8T, huyện CG, TL là có căn cứ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông D đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp, công nhận phần đất tranh chấp ông và bà Q được sử dụng chung là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Từ phân tích trên thấy rằng kháng cáo của ông DTD là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông DTD ông D được sử dụng phần đất tranh chấp 9,6m<sup>2</sup> làm lối đi, ông Đông, bà Khen trả giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Q là không phù hợp nên không chấp nhận.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân TL và Chứng thư thẩm định giá ngày 15/11/2019 của Công ty CPTM Dịch vụ và Tư vấn HD8 hiện trạng “*Phần đất tranh chấp là con hẻm nằm giữa nhà bà Q và ông D... Theo hiện trạng thì không có một lối đi công cộng nào khác để vào nhà phía sau của bà H và bà H(con gái ông D)*”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D yêu cầu giữ nguyên lối đi như hiện tại để sử dụng chung nhưng ông D đại diện bà Q không đồng ý. Trường hợp D cho rằng phần hẻm giữa 2 nhà là lối đi duy nhất ra nhà sau của ông Đông, không còn lối đi nào khác thì ông Đông có quyền làm đơn khởi kiện về tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề và được giải quyết bằng một vụ án khác.

[7] Xét đề nghị của Luật sư NTD là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông DTD là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn toàn bộ theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Thiện Đông.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân HCG, TL

Căn cứ Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; các điều 170, 203 Luật Đất đai; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà TTHQ

Buộc ông DTD và bà VTK có trách nhiệm trả lại cho bà TTTHQ phần đất có diện tích là 9,6m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 8, đất tọa lạc tại ấp Tây, xã DT, huyện CG, TL có vị trí tương ứng với khu A2 và khu A3 theo Mảnh trích đo địa

chính số 475-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP lập ngày 18-9-2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại HCG duyệt ngày 22-9-2020.

2. Về chi phí tố tụng: Ông DTD và bà VTK phải chịu 25.950.000 đồng nhưng được khấu trừ 13.100.000 đồng D đã nộp, còn 12.850.000 đồng ông Đông và BK có trách nhiệm hoàn trả cho bà TTHQ.

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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông DTD và bà VTK đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Hoàn trả cho bà TTHQ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 420.000 đồng theo biên lai thu số 0009911 ngày 22 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, TL

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông DTD là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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

6. 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, 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, 7b 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:**

- TAND Tối cao;
- VKSND TL
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**NTMH**