

Bản án số: 182/2023/DS-PT  
Ngày 28 - 9 - 2023  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Châu Minh Nguyệt

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Thanh Dũng

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồng Thị Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 226/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022, về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 179/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 164/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông A, sinh năm 1968

Bà B, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Số 3, đường M, Khóm 1, Phường 5, thành phố N, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

**- Bị đơn:** Bà C, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số 82, đường L, Khóm 3, Phường 2, thành phố N, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C:* Ông D – Luật sư Văn phòng luật sư D, Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân thành phố N; Địa chỉ: Số 12, đường P, Phường 3, thành phố N, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Q– Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N (Có đơn xin vắng mặt).

2. Ông E, sinh năm 1952; Địa chỉ: Số 77, đường L, Khóm 3, Phường 2, thành phố N, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

3. Ông Đ, sinh năm 1947 (Vắng mặt)

4. Ông F, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

5. Ông G, sinh năm 1988 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 82, đường L, Khóm 3, Phường 2, thành phố N, tỉnh Bạc Liêu.

6. Bà H, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 59, Khóm 3, Phường 2, thành phố N, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

7. Bà O, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số 85, Khóm 3, Phường 2, thành phố N, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

8. Ông P, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 82A, Khóm 3, Phường 2, thành phố N, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông A, bà B trình bày:*

Ông A, bà B có 02 thửa đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố N, tỉnh Bạc Liêu. Cạnh phía Tây của hai thửa đất đều giáp với đất của bà C. Nguồn gốc của 02 thửa đất của ông A, bà B như sau:

Phần đất thứ nhất: Diện tích 2.800m<sup>2</sup>, thửa 233, tờ bản đồ số 06, vợ chồng ông A, bà B nhận chuyển nhượng từ ông W vào năm 2002 (đứng tên sổ đỏ là ông U, hiện ông W đã chết, không biết địa chỉ hiện nay của ông U), do thời gian lâu quá nên không nhớ số tiền chuyển nhượng. Ông A, bà B đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 755972 ngày 13/02/2006.

Phần đất thứ hai: Diện tích 5.975m<sup>2</sup>, ông A, bà B nhận chuyển nhượng từ ông E vào năm 2002 với giá 20.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2002 nhưng không có công chứng, chứng thực, chỉ có hai bên ký tên. Phần đất này thuộc một phần thửa đất số 0324, tờ bản đồ số 06 nằm trong tổng diện tích 13.450m<sup>2</sup> tại thửa 0324, ông E đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 545796 ngày 22/7/1999. Thời điểm nhận chuyển nhượng dự định làm thủ tục sang tên cho ông A, bà B nhưng giấy chứng nhận của ông Giàu còn sổ cũ, cơ quan Nhà nước có đề nghị ông Giàu đổi lại giấy chứng nhận thì mới tách sổ ra cho ông A, bà B được. Do đó, phần đất này hiện nay ông A, bà B chưa được cấp giấy chứng nhận, ông Giàu vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai phần đất nêu trên nằm liền kề với nhau, thửa đất 233 chuyển nhượng từ ông U nằm giáp kênh Sáu Bấu (kênh Bộ Đội hiện nay), thửa đất 0324 nhận chuyển nhượng từ ông Giàu nằm liền kề phía trong. Cạnh phía Tây của hai thửa đất đều giáp với đất của bà C. Khi ông A, bà B nhận chuyển nhượng đất, ông bà có cắm cột mốc ranh đất, khi cắm ranh có mặt ông A, bà B, bà C, chủ đất cũ là ông U và ông Giàu, cột ranh được cắm ở phần đầu giáp kênh, cắm ở giữa đất và ở cuối đất của ông A, bà B giáp với đất của bà C. Ngày 01/8/2020, bà C có mời ông A, bà B ra phần đất của hai bên để thỏa thuận lại cột mốc ranh đất, khi đó, bà C đã cắm cột lẩn qua phần đất của ông A, bà B chiều ngang 05m, chiều dài hết đất, ông bà không đồng ý nên gia đình bà C có nhổ cột mốc và cắm lại nhưng vẫn còn lẩn qua đất của ông bà.

Theo đơn khởi kiện, ông A, bà B yêu cầu bà C trả lại cho ông A, bà B phần đất diện tích  $570\text{m}^2$ , đất tại Khóm 3, Phường 2, thành phố N, tỉnh Bạc Liêu. Qua đo đạc thực tế, ông A, bà B thay đổi yêu cầu như sau: Ông A, bà B yêu cầu bà C, ông Đ có trách nhiệm giao trả phần đất bà C, ông Đ lấn chiếm qua với diện tích theo đo đạc thực tế chiều ngang phía trên 3,66m, ngang phía dưới 1,39m, chiều dài cạnh hướng Tây là 293,56m và cạnh hướng Đông là 294,01m, tổng diện tích là  $459,8\text{m}^2$ , thuộc thửa 233, tờ bản đồ số 6 và thửa 0324 tờ bản đồ 06 cùng tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố N. Đối với phần đất diện tích  $110,20\text{m}^2$  theo đơn khởi kiện, ông A, bà B xin rút lại yêu cầu này.

- *Bị đơn bà C trình bày:* Nguồn gốc phần đất bà C đang sử dụng bao gồm cả phần đất có tranh chấp do bà C nhận chuyển nhượng từ ông P2 (hiện nay đi đâu không biết địa chỉ) vào năm 1998, thửa 327, diện tích  $5.060\text{m}^2$  và ông P1 (đã chết) vào năm 2000, thửa 232, diện tích  $2748\text{m}^2$ , cùng tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố N. Đến ngày 21/5/2002 hộ bà C được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U936245. Phần đất trên là tài sản chung của vợ chồng bà C và ông Đ. Thời điểm nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên, phần đất giáp ranh phần tranh chấp hiện nay là ông E và ông U đang sử dụng. Khi nhận chuyển nhượng có 02 hộ giáp ranh là ông Giàu và ông U xác định ranh giới đất và có cắm cột mốc đất. Từ thời điểm bà C nhận chuyển nhượng, bà sử dụng ổn định đất đến nay, không thay đổi hiện trạng, đất sử dụng nuôi tôm. Khi bà B và ông A nhận chuyển nhượng đất lại từ ông U và ông Giàu thì bà C không hay biết, không có xác định ranh giới đất với bà C do ranh trước đó cắm với ông U và ông Giàu đã không còn. Đến năm 2020, bà C đi làm thủ tục đo đạc để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C với bà B và ông A có thỏa thuận ranh đất, cắm cọc, sau đó, ông A và bà B thay đổi ý kiến và không thống nhất ranh, cho rằng bà C lấn chiếm đất của bà B và ông A, nhổ bỏ cọc ranh đã cắm mà hai bên thống nhất trước đó. Bà C không có lấn chiếm đất gì của ông A và bà B nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A và bà B.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đ, ông G, bà H, bà O, ông P trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Từ những nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 179/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B đối với bà C, ông Đ về việc yêu cầu bà C, ông Đ trả lại cho ông A, bà B quyền sử dụng đất diện tích là 459,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 233 tờ bản đồ số 6 và thửa 0324 tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố N.

2. Buộc bà C, ông Đ giao trả lại cho ông A, bà B phần đất tổng diện tích là 459,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 233 tờ bản đồ số 6 và thửa 0324 tờ bản đồ 06, cùng tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố N.

Phần đất có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất của ông A, bà B đang quản lý, sử dụng có số đo 294,01m (giáp mí nước vuông tôm của ông A, bà B);

Hướng Tây giáp đất bà C đang quản lý, sử dụng có số đo 293,56m (giáp phần đất bờ vuông);

Hướng Bắc giáp kênh Bộ đội có số đo 3,36m;

Hướng Nam giáp phần đất bà C đang quản lý, sử dụng có số đo 1,39m.

Hiện trạng trên đất: Trồng, đất bờ vuông tôm.

Thửa 233, tờ bản đồ số 6 đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố N), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà B ngày 13/02/2006; Thửa 0324, tờ bản đồ số 6 đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố N), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông E ngày 22/7/1999.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của ông A, bà B về việc buộc bà C trả lại cho ông A, bà B phần đất diện tích 110,2m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất trong giai đoạn thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 13 tháng 10 năm 2022, bị đơn bà C kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa toàn bộ án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà C giữ nguyên kháng cáo.

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư cho rằng việc đo đạc của Hội đồng đo đạc không đảm bảo đúng quy định, không

đưa người thuê đất của bà C vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng, án sơ thẩm giải quyết không bảo đảm quyền lợi cho bị đơn, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà C, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố N theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:*

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 179/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và bà C thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt; đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã được triệu tập xét xử đến lần thứ 2, hoặc đã có đơn xin vắng mặt tại Tòa án. Do đó, theo quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[3] Về nội dung: Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2022 (BL 171 – 174) và bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp lập ngày 02/8/2022 (BL 184 – 185), phần đất tranh chấp tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố N, tỉnh Bạc Liêu, có số đo cụ thể các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất của ông A, bà B đang quản lý, sử dụng có số đo 294,01m (98,57m + 195,54m) (giáp mí nước vuông tôm của ông A, bà B);

- Hướng Tây giáp đất bà C đang quản lý, sử dụng có số đo 293,56m (98,19m + 195,37m) (phần đất bờ vuông còn lại);

- Hướng Bắc giáp kênh bộ đội có số đo 3,36m;

- Hướng Nam giáp phần đất bà C đang quản lý, sử dụng có số đo 1,39m.

Hiện trạng trên đất: Không có công trình xây dựng trên đất, là một phần bờ vuông giáp với mí nước vuông tôm của ông A và bà B.

Diện tích: 459,8m<sup>2</sup>. Hiện do ông Đ và vợ là bà C quản lý.

[4] Xét căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp: Nguyên đơn xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp gắn liền với 02 thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông U1 (đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất là ông W) và ông E. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông U diện tích  $2.800\text{m}^2$  tại thửa 233 ông A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đối với một phần thửa đất 324 (Diện tích  $5.975\text{m}^2$ ) nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Giàu, ông Giàu và ông A thống nhất diện tích chuyển nhượng, từ khi chuyển nhượng đã có bờ bao rõ ràng, các bên không tranh chấp đối với giao dịch chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm đã thu thập toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 233 của ông A (BL 77-87) và thu thập lời khai của ông E (BL 157-158). Để đảm bảo chính xác số đo của thửa đất tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã 02 lần tiến hành đo đạc, định vị đất tranh chấp. Cụ thể, ngày 05/4/2021, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và số đo các cạnh đất tranh chấp thể hiện tại Mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp lập ngày 29/4/2021. Theo mô tả số đo cụ thể các cạnh của từng phần đất bà C, ông A đang sử dụng và diện tích đất tranh chấp tại Mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp lập ngày 29/4/2021 chưa định vị được phần đất theo Giấy chứng nhận QSD đất hộ bà C được cấp, chưa phân ranh rõ các thửa đất 232, 233, 324, 327. Sau đó, ngày 25/7/2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và diện tích đất tranh chấp được mô tả theo Mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp lập ngày 02/8/2022 mô tả rõ ràng hơn từng thửa đất, do đó, số đo phần đất tranh chấp được định vị rõ hơn, phân thành 02 phần cụ thể  $216,9\text{ m}^2$  giáp ranh với thửa 233 của ông A và  $242,9\text{ m}^2$  giáp ranh với thửa 324 của ông A, tổng diện tích phần đất tranh chấp là  $459,8\text{m}^2$ .

[5] Xét kháng cáo của bà C không đồng ý với án sơ thẩm, yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B: Xét thấy, đối chiếu bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp lập ngày 02/8/2022 với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C và ông A thể hiện phần đất trên thực tế bà C đang sử dụng tại hai thửa đất 232 và 327 có tổng diện tích  $9.923,7\text{m}^2$  là dư  $2.575,5\text{m}^2$  so với giấy chứng nhận được cấp (Giấy chứng nhận cấp ngày 21/5/2002 tổng diện tích  $7.808\text{ m}^2$ ); Phần đất bà B, ông A thực tế đang sử dụng tại thửa đất số 233 có diện tích  $2.939,4\text{ m}^2$  là dư  $139,4\text{ m}^2$  so với giấy chứng nhận được cấp ( $2.800\text{m}^2$ ), phần đất thửa 324 có diện tích  $5.616\text{ m}^2$  là thiếu  $359\text{ m}^2$  so với giao dịch chuyển nhượng giữa ông A và ông Giàu ( $5.975\text{m}^2$ ). Mặt khác, hình thể thửa đất 232 và 327 của bà C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được mô tả tại mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp lập ngày 02/8/2022 không bao gồm diện tích đất tranh chấp và nằm cách phần đất tranh chấp phía giáp kênh bộ đội có số đo  $10,60\text{m}$  chạy dài đến hết đất tranh chấp. Điều này phù hợp với ý kiến của bà C về việc ngoài việc nhận chuyển nhượng đất của ông P1 và ông P2, thì ông P1 có cho gia đình bà một phần đất nương lung chưa cải tạo, bà đã tự san lấp nương lung của ông P1 nằm ở phía Tây của phần đất. Mặt khác, bà C thừa nhận việc tặng cho không lập thành văn bản, bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích đất ông P1 tặng cho là bao nhiêu, quá trình

kê khai để được cấp giấy chứng nhận đối với các phần đất của bà cũng không kê khai đối với diện tích đất được tặng cho, từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tổng diện tích 7.808 m<sup>2</sup>), bà C không có bất cứ khiếu nại gì về diện tích đất được cấp giấy chứng nhận, bà C không chứng minh được toàn bộ phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận bà C được cấp bao gồm cả phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

[7] Tại cấp phúc thẩm, bà C yêu cầu xác minh người làm chứng gồm bà C1, ông C2, ông C3 vì cho rằng họ biết rõ đất ông P1 bán lại cho bà ngoài đất ruộng còn một phần nương chưa cải tạo nằm ở phía Tây, gia đình bà sau khi được cho đã tự san lấp cải tạo. Tòa cấp phúc thẩm đã xác minh người làm chứng, tại các biên bản làm việc của họ đều không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của bà C và ông Sum, không biết diện tích cụ thể của con nương, chỉ biết có con nương tồn tại như ý kiến của bà C. Như đã phân tích trên, ý kiến của những người làm chứng không đủ chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà C.

[8] Ngoài ra, chính bà C và ông A, bà B thống nhất thừa nhận trước khi xảy ra tranh chấp, cả nguyên đơn và bị đơn đều sử dụng phần đất bờ giữa hai phần đất của hai gia đình (bao gồm diện tích đất tranh chấp) để đi lại canh tác vuông tôm của mỗi bên, đến khi cấm cọc xác định ranh đất mới xảy ra tranh chấp. Mặt khác, theo tập quán địa phương, theo cách sử dụng đất thông thường của người dân, ruộng hay vuông tôm của ai cũng đều có bờ để đi lại nuôi trồng, thu hoạch. Do đó, cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất của ông A, bà B; Ông A và bà B yêu cầu bà C, ông Đ trả lại cho ông A, bà B một phần đất hiện là bờ vuông sát mé nước vuông tôm của ông A, bà B là hoàn toàn có căn cứ, đã xem xét đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện, đúng quy định pháp luật.

[7] Bà C còn cho rằng ông Q1 là người hiện đang canh tác trên đất của bà do thuê đất của bà, hợp đồng thuê 05 năm từ ngày 01/3/2022 đến ngày 01/3/2027. Tòa án đã làm việc với ông Q1, ông Q1 xác định không có ý kiến gì trong việc tranh chấp đất của bà C và ông A, ông Q1 cũng không sử dụng phần đất tranh chấp trong quá trình thuê đất của bà C. Xét thấy, suốt quá trình giải quyết vụ án, bà C khẳng định bà và ông Đ đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp, không nói có cho ông Q1 thuê đất.

[8] Mặt khác, ngày 30/3/2023, theo yêu cầu của bà C, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2023 và Mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp giữa A với C do các cơ quan chuyên môn đo vẽ thể hiện, diện tích đất tranh chấp chỉ là đường bờ vuông sát mé nước vuông tôm của ông A, bà B, phần đất không tranh chấp của bà C phía giáp đất tranh chấp vẫn còn bờ vuông và bà C đang quản lý, sử dụng. Nghĩa là đường bờ giữa hai phần đất của bà C và ông A, bà B lớn hơn phần đất hai bên tranh chấp. Như vậy, sau khi chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn giao trả đất, bà C vẫn còn đường bờ để đi lại phục

vụ tranh chấp. Do đó, việc tranh chấp đất giữa bà C và ông A không ảnh hưởng đến quyền tranh chấp, sử dụng đất của ông Q1. Không cần thiết đưa ông Q1 tham gia tố tụng trong vụ án.

[7] Tại cấp phúc thẩm, bà C còn yêu cầu đo đạc lại diện tích đất ông A, bà B nhận chuyển nhượng của ông E để có căn cứ chính xác khi giải quyết vụ án. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã 02 lần tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với đất tranh chấp, không chỉ thẩm định diện tích đất tranh chấp, mà còn xem xét, thẩm định toàn bộ diện tích đất thực tế các bên nguyên đơn, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và diện tích thực tế các bên đang quản lý, sử dụng. Qua kiểm tra các biên bản nhận thấy, tại các lần xem xét, thẩm định tại chỗ đều có sự chứng kiến trực tiếp của bà C, lần đo đạc ngày 05/4/2021 bà C có lần tay vào biên bản, lần đo đạc ngày 25/7/2022 bà C đồng ý biên bản nhưng không ký tên. Các biên bản được đo đạc với đầy đủ thành phần theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, suốt quá trình giải quyết vụ án bà C không phản đối nội dung các biên bản đo đạc. Mặt khác, tại đơn kháng cáo đề ngày 10/10/2022 và đơn yêu cầu đề ngày 30/01/2023 của bà C, bà C yêu cầu đo đạc thửa đất số 0324, tờ bản đồ số 06 của ông E xem sau khi chuyển nhượng có còn đúng diện tích đất đã cấp hay không. Xét thấy, ông Giàu tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do diện tích đất 5.975m<sup>2</sup> thuộc thửa 324 ông Giàu đã chuyển nhượng cho ông A, bà B nhưng chưa sang tên. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2022 và Mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp lập ngày 02/8/2022 thể hiện một phần thửa đất số 0324 ông A, bà B đang quản lý sử dụng chỉ có diện tích 5.616.0m<sup>2</sup>, chưa đủ diện tích thực tế ông A, bà B nhận chuyển nhượng của ông Giàu. Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai của ông Giàu ngày 12/7/2022 (BL 157-158), ông Giàu xác định khi chuyển nhượng 5.975m<sup>2</sup> đất cho ông A, bà B thì phần đất chuyển nhượng có bờ bao rõ ràng, từ khi chuyển nhượng đến nay giữa ông Giàu với ông A, bà B không A sinh tranh chấp, các bên không yêu cầu gì trong vụ án này. Do đó, yêu cầu của bà C về việc phải đo đạc toàn bộ thửa đất số 0324, tờ bản đồ số 06 của ông E là không cần thiết.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C không cung cấp thêm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà, bà C tiếp tục cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà nhưng không nêu được căn cứ chứng minh, do đó, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà C.

[11] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố N theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như đã phân tích trên, ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là chưa có căn cứ nên không được chấp nhận.

[12] Xét ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà C; Giữ nguyên Bản án số 179/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.



[13] Về án phí: do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo bà C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà C là người cao tuổi, có đơn yêu cầu xin miễn án phí (Đơn đề ngày 13/10/2022 – BL 432) nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, Tòa án miễn án phí phúc thẩm cho bà C theo quy định pháp luật.

[14] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do tại cấp phúc thẩm bà C tiếp tục yêu cầu thẩm định đất tranh chấp, sau khi thẩm định, như đã nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà C nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà C phải chịu toàn bộ chi phí. Bà C đã nộp tạm ứng chi phí 900.000 đồng, đã chi phí hết nên không được hoàn lại. Ngoài ra, tại cấp sơ thẩm, ông A và bà B đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp, sao lục hồ sơ nộp tổng cộng là 17.288.268 đồng. Bà C, ông Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, nên bà C, ông Đ có trách nhiệm hoàn trả cho ông A, bà B số tiền 17.288.268 đồng.

[15] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà C; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 179/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Bạc Liêu.

- Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông A, bà B đối với bà C, ông Đ về việc yêu cầu bà C, ông Đ trả lại cho ông A, bà B quyền sử dụng đất diện tích là 459,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 233 tờ bản đồ số 6 và thửa 0324 tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố N.

2. Buộc bà C, ông Đ giao trả lại cho ông A, bà B phần đất tổng diện tích là 459,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 233 tờ bản đồ số 6 và thửa 0324 tờ bản đồ 06, cùng tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố N.

Phần đất có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp đất của ông A, bà B đang quản lý, sử dụng có số đo 294,01m (giáp mí nước vuông tôm của ông A, bà B);
- Hướng Tây giáp đất bà C đang quản lý, sử dụng có số đo 293,56m (giáp phần đất bờ vuông);
- Hướng Bắc giáp kênh bộ đội có số đo 3,36m;
- Hướng Nam giáp phần đất bà C đang quản lý, sử dụng có số đo 1,39m.

Hiện trạng trên đất: Trống, đất bờ vuông tôm.

Thửa 233, tờ bản đồ số 6 đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố N), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà B ngày 13/02/2006; Thửa 0324, tờ bản đồ số 6 đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố N), tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông E ngày 22/7/1999.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của ông A, bà B về việc buộc bà C trả lại cho ông A, bà B phần đất diện tích 110,2m<sup>2</sup>.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp, sao lục hồ sơ tổng cộng là 26.288.268 đồng: Buộc bà C, ông Đ phải chịu toàn bộ. Ông A và bà B không phải chịu chi phí. Bà C đã nộp tạm ứng chi phí 900.000 đồng, đã chi phí hết nên không được hoàn lại. Ông A, bà B đã nộp 17.288.268 đồng và chi hết, nên buộc bà C, ông Đ có trách nhiệm trả lại cho ông A, bà B số tiền 17.288.268 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông A, bà B không phải chịu án phí. Ông A, bà B đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007328 ngày 30/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

Bà C, ông Đ được miễn nộp án phí.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà C được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND thành phố N (01 bản);
- CCTHADS thành phố N (01 bản);
- Các đương sự;
- Luật sư;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

**Châu Minh Nguyệt**