

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 243/2021/DS-PT  
Ngày: 25-11-2021  
“V/v tranh chấp quyền sử dụng 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 Huỳnh Thị Hồng Vân

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Văn Nhữn  
Ông Nguyễn Văn Cảnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 187/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2021, về “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 215/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An .

**- Bị đơn có yêu cầu phản tố:**

1. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1960 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố X, thị trấn Tân T, huyện Tân T, tỉnh Long An.

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

1. Bà Hà Thị Kim D, sinh năm 1994 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An.

### 3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Địa chỉ: Số 137 Quốc lộ 1A, phường X, thành phố Tân A, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long A:*  
 Ông Tô Thành D - Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất tại huyện Tân T  
 (vắng mặt - có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: Khu phố X, thị trấn Tân T, huyện Tân T, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền số 2644/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 22/4/2021).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Văn K, sinh năm 1968 (vắng mặt).
2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1940 (vắng mặt).
3. Ông Lê Văn N, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An.

4. Ông Phan Thanh H, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 1/5, xã Vĩnh Châu A, huyện Tân H, tỉnh Long An .

5. Ông Trương Văn Bé S, sinh năm 1962 (có mặt).
6. Ông Lê Văn N, sinh năm 1957(vắng mặt).
7. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 25/4/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/3/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:*

Năm 2019, ông Nguyễn Văn T là cha của ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn K, bà Lê Thị Đ 12.000m<sup>2</sup> đất gồm thửa đất 53, 78 tờ bản đồ số 7 vị trí ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An. Khi mua có viết giấy tay, chuyển nhượng trọn thửa, không có đo đạc nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông K, bà Đ diện tích là 11.091m<sup>2</sup>. Sau đó, ông Thơ cho lại vợ chồng ông diện tích đất này. Ngày 03/9/2019, ông và bà Dung được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thời gian sử dụng đất, ông kêu máy Kobe sửa đất thửa 53 thì bà N và ông H ngăn cản và cho rằng ông Nguyễn Văn M (cha chồng bà N) chuyển nhượng cho ông Nguyễn có chừa lại cho vợ chồng bà 01 đường bơm nước, nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Nay ông yêu cầu bà N, ông H trả lại phần đất tại khu B có diện tích 172m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo địa chính ngày 18/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân T.

*Bị đơn bà Ngô Thị N và ông Nguyễn Văn H có yêu cầu phản tố trình bày:*

Ông Nguyễn Văn M (cha ông H và cha chồng bà N) chuyển nhượng cho ông Lê Văn N 02 thửa đất diện tích 12.000m<sup>2</sup>. Khi chuyển nhượng, ông Một nói ông Nguyễn chưa lại vợ chồng bà đường nước ngang 1,5m, dài 102m. Trong thời gian này, vợ chồng bà có thuê người đào đường nước vô khoảng 2/3 đường thì ông Nguyễn nói chú thêm bơm nước ngoài đường nước ông Một, khi nào ông Một không cho bơm nữa thì đào. Do chưa có nhu cầu sử dụng đường nước nên bà đồng ý để ông Nguyễn tiếp tục trồng lúa, mỗi năm đong cho bà 03 gạ lúa và đong được 02 năm thì ngưng. Đến năm 1999, ông Nguyễn chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K, có nói chưa đường nước chiều ngang 1,5m chiều dài đến Kênh 500. Lúc này ông Nguyễn và ông K không có ý kiến, sau đó ông K kêu máy trực lắp phần đường nước.

Năm 2015, ông K khởi kiện vợ chồng bà đến Ủy ban nhân dân xã Nhơn N giải quyết nhưng không thỏa thuận được nên ông K tiếp tục sử dụng để trồng lúa. Đến năm 2019, ông K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thơ, ông Thơ cho con là ông Vũ. Đến vụ Đông Xuân năm 2020, ông Vũ cắt lúa lắp đường nước của vợ chồng bà, bà có yêu cầu trả lại hiện trạng như cũ nhưng ông Vũ không thực hiện.

Nay bà N, ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Vũ. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vũ, bà Dung và công nhận cho vợ chồng bà phần đất tại khu B có diện tích 172m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 53 tờ bản đồ số 7 vị trí tại ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 02/8/2019, ông có nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Văn K vị trí tại ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An, khi mua trọn khuôn đất hai bên không có đo đạc. Khi mua toàn bộ khu đất trồng lúa không có đường thoát nước và ông K cũng không nói gì đến đường thoát nước. Sau đó, ông cho con là Nguyễn Văn V sử dụng và hiện nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi của ông Vũ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Kim D trình bày:* Năm 2019, cha chồng là ông Nguyễn Văn T có mua cho vợ chồng bà 02 thửa diện tích 11.091m<sup>2</sup> để trồng lúa. Ngày 03/9/2019, bà và ông Vũ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay yêu cầu bà N và ông H không được ngăn cản và trả lại phần đất cho vợ chồng bà theo mảnh trích đo địa chính huyện Tân T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long A trình bày:* Thửa đất số 53, 78 tờ bản đồ số 7, vị trí tại xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An trước đây được UBND huyện Tân T cấp cho bà Lê Thị Đàng theo giấy chứng nhận số U070614, số vào sổ 349 QSDĐ/2001/QĐ-UB, ngày cấp 05/11/2001. Đến ngày 07/8/2019, ông Lê Văn K, bà Lê Thị Đàng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn V được UBND xã Nhơn N chứng thực số 285, quyền số 01/2019. Ông Vũ đã nộp hồ sơ

đăng ký biến động về quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng và có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận.

Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân T thụ lý giải quyết, chuyển hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ký cấp cho ông Nguyễn Văn V giấy chứng nhận số CS 504123, số vào sổ CS 01126, ngày 03/9/2019 đối với thửa đất số 53, 78 tờ bản đồ số 7, vị trí tại xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ký cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn V là đúng đối tượng, đúng thẩm quyền và đúng trình tự thủ tục. Đối với yêu cầu của người khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tân T giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng ông Nguyễn Văn M trình bày:* Ông là cha ruột của ông H. Năm 1997, ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn N gồm thửa 499 và thửa 649 tổng diện tích 12.000m<sup>2</sup> nay là thửa 53, 78 tờ bản đồ số 7, chuyển nhượng trọn thửa, nguyên khuôn, hai bên có thỏa thuận miệng chừa 1.5m chiều ngang để cho con ông là ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị N làm đường thoát nước. Ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Nguyễn sử dụng. Nay giữa ông và ông Một không có tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

*Người làm chứng ông Lê Văn N trình bày:* Ông nhận chuyển nhượng của ông Một phần đất tổng diện tích 12.000m<sup>2</sup> nay là thửa 53, 78 tờ bản đồ số 7, chuyển nhượng nguyên khuôn đất theo bằng khoán, không đo đạc, có cắm trụ đá làm ranh. Khi chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận miệng chừa đường thoát nước cho bà N ngang 1.5m. Do lúc này đường thoát nước chưa được đào, bà N chưa cần sử dụng đường thoát nước nên ông tiếp tục sử dụng đất để trồng lúa, mỗi năm ông đong cho bà N 3 gạ lúa, đong được 02 năm thì ngưng không đong nữa. Khi ông chuyển nhượng lại phần đất này cho ông K thì ông cũng nói miệng với ông K chừa phần đất cho bà N làm đường thoát nước. Ông đã nhận đủ tiền của ông K và giao đất cho ông K sử dụng trọn thửa. Nay ông không có ý kiến tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Một, giữa ông và ông K.

*Người làm chứng ông Lê Văn K trình bày:* Năm 1999, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn tổng diện tích 12.000m<sup>2</sup> nay là thửa 53, 78 tờ bản đồ số 7, chuyển nhượng trọn thửa, nguyên khuôn đất. Ông đã nhận trọn hai thửa đất và thanh toán đủ tiền cho ông Nguyễn. Khi chuyển nhượng đất là nguyên khuôn theo bằng khoán đất, không có đường bơm nước giáp với đất của ông Thơ, ông Nguyễn cũng không nói gì về đường thoát nước. Đến năm 2015, bà N tự ý vào đào đường nước nên ông có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã hòa giải, sau đó ông san lấp phần bà N tự ý đào và tiếp tục trồng lúa không ai có ý kiến gì. Đến năm 2019, ông chuyển nhượng cho ông Vũ, ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Vũ sử dụng, ông không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn, giữa ông và ông Vũ. Khi ông nhận chuyển nhượng đất thì ranh giới đất có trụ đá làm ranh giữa đất của ông và đất của ông Thơ chứ không có bất kỳ đường thoát nước nào.

*Người làm chứng ông Phan Thanh H trình bày:* Thời điểm năm 1999 ông là

địa chính của xã Nhơn N. Khi ông Một chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn ông có kéo thước kiểm tra đất, ông Một và ông Nguyễn có thỏa thuận miệng chừa phần đất 1.5m chiều ngang để sau này cho bà N làm đường thoát nước. Thời điểm này toàn bộ khu đất là đất liền chưa có đường nước. Còn sau này bà N có đào đường nước hay không thì ông không biết.

*Người làm chứng ông Lê Văn N trình bày:* Ông có biết khi ông Một bán đất cho ông Nguyễn có thỏa thuận miệng chừa lại phần đất cho bà N làm đường nước.

*Người làm chứng ông Trương Văn Bé S trình bày:* Ông có biết khi ông Một bán đất cho ông Nguyễn có thỏa thuận miệng chừa lại phần đất cho bà N làm đường nước.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân T và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 20/2012/QĐ-SCBSBA ngày 28/5/2021 đã căn cứ Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 2, 5 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V.

Ông Nguyễn Văn V, bà Hà Thị Kim D được quyền sử dụng diện tích 172m<sup>2</sup> 01 phần thửa 53 tờ bản đồ số 7 vị trí tại ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An (theo mảnh trích đo địa chính số 222- 2020 ngày 18/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân T).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn V do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long A cấp ngày 03/9/2019 thuộc 01 phần thửa 53 tờ bản đồ số 7 diện tích 172m<sup>2</sup> vị trí tại ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An.

Bà N, ông H có nghĩa vụ hoàn trả ông Vũ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá số tiền 8.793.000 đồng.

3. Về án phí: Ông H phải chịu 386.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí của ông H nộp theo biên lai số 0001444 ngày 18/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T, ông H còn phải nộp tiếp số tiền 86.500 đồng.

Hoàn trả cho ông Vũ 562.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001013 ngày 06/7/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001414 ngày 02/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 21/5/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị N kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Bị đơn bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn H trình bày nội dung kháng cáo: Vào năm 1997, khi ông Một là cha của ông H, bà N chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn, mặt dù chuyển nhượng trọn thửa, nguyên khuôn đất nhưng hai bên thỏa thuận chừa cho vợ chồng bà phần đất có chiều ngang 1.5m, dài khoảng 120m để sau này vợ chồng bà N làm đường thoát nước. Việc thỏa thuận chỉ nói miệng, không lập giấy tờ nhưng có người làm chứng. Do chưa có nhu cầu sử dụng đường nước nên bà đồng ý cho ông Nguyễn sử dụng trồng lúa, ông Nguyễn có đong cho bà mỗi năm 03 gạ lúa, đong lúa được 02 năm thì không đong nữa. Mặt dù bà đã có đường thoát nước nhưng khi ông Một bán đất có cho bà phần đất làm đường thoát nước nên bà N, ông H yêu cầu xác định phần đất tranh chấp tại khu B thuộc quyền sử dụng đất của bà N, ông H, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Vũ. Bà N, ông H không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã được xác lập giữa các bên.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày: Khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông K là chuyển nhượng trọn thửa, ranh giới đất có trụ đá. Ông sử dụng toàn bộ phần đất ông K giao không có đường thoát nước. Ông K cũng không nói gì đến đường thoát nước. Bà N đã có đường thoát nước khác sử dụng từ trước đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông K đã hoàn thành, vợ chồng ông đã nhận đất và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Kim D, ông Nguyễn Văn T thống nhất với lời trình bày của ông Vũ. Ông Thơ trình bày, ranh giới giữa đất của ông và đất của ông K là trụ đá, không có đường thoát nước. Khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông K là chuyển nhượng trọn thửa, không chừa đường nước.

Người làm chứng ông Trương Văn Bé S trình bày: Khi ông Một chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn có thỏa thuận miệng chừa cho bà N một phần đất làm đường nước nhưng lúc này đường nước chưa được đào.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguồn gốc thửa đất số 53, 78 (thửa cũ là đất 499, 649) tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Nhơn N, huyện Tân T của ông Nguyễn Văn M chuyển nhượng cho ông Lê Văn N, ông Nguyễn chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Văn K, bà Lê Thị Đang do bà Đ đứng tên. Ông K, bà Đ chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T, ông Thơ cho con là ông Nguyễn Văn V, bà Hà Thị Kim D. Ông Vũ, bà Dung đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện chừa cho bà N phần đất làm đường thoát nước như bà N, ông H trình bày. Bà N, ông H chỉ căn cứ vào lời khai của người làm chứng để yêu cầu xác định phần đất tranh chấp của ông bà là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N, ông H.

Về án phí: Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất nên phải chịu án phí không giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm buộc các đương sự chịu án phí có giá ngạch là không phù hợp Điều 26, 27 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

Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N, ông H, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị N được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long A vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến lưu hồ sơ, đề nghị xét xử vắng mặt. Những người làm chứng vắng mặt đã có ý kiến trình bày. Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V yêu cầu bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn H trả lại phần đất tại khu B diện tích 172m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo địa chính ngày 18/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân T. Bị đơn bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn H phản tố yêu cầu công nhận phần đất nêu trên cho bà N, ông H, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Vũ, bà Dung. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng quy định Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn H. Bị đơn bà N, ông H kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Viện kiểm sát không kháng

ngợi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị N, thấy rằng:

[3.1] Các đương sự trình bày thống nhất: Thửa đất số 53, 78 (thửa cũ là 499, 649) tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Nhơn N, huyện Tân T có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn M. Ngày 19/5/1997, ông M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết thửa 499, 469 diện tích 12.000m<sup>2</sup>. Ngày 22/9/1999, ông Lê Văn N chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Văn K, bà Lê Thị Đang. Ngày 02/8/2019, ông K lập giấy giao kèo bán đất cho ông Nguyễn Văn T, ông Thơ mua đất cho con là ông Nguyễn Văn V. Ngày 07/8/2019, ông K, bà Đ ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V. Ngày 03/9/2019, ông Vũ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 53 diện tích 7.590m<sup>2</sup> và thửa 78 diện tích 3.501m<sup>2</sup>. Các đương sự xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và thanh toán đủ tiền. Ông Vũ và bà N, ông H không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng do các bên xác lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Các đương sự không thống nhất căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của ông Vũ, bà Dung. Bà N, ông H cho rằng khi ông M bán đất cho ông Nguyễn thì các bên có thỏa thuận miệng chừa lại ngang 1,5m dài 102m tổng diện tích khoảng 153m<sup>2</sup> để sau này bà N làm đường thoát nước từ thửa đất số 80 của bà ra kênh 500. Ông Vũ và bà N, ông H chỉ tranh chấp khu B diện tích 172m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 18/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân T, hiện do ông Vũ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Vũ, bà Dung, ông Thơ cho rằng vợ chồng ông K chuyển nhượng cho ông Vũ trọn thửa, theo ranh giới trụ đá đã được xác định. Ông Vũ sử dụng đúng ranh đất, khi chuyển nhượng không có đường nước, không thỏa thuận chừa cho bà N một phần đất như bà N trình bày.

Do đó, để có căn cứ đánh giá yêu cầu khởi kiện của các đương sự cần đánh giá các chứng cứ liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/1997, được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị N, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết thấy rằng: Ngày 19/5/1997, ông M và con dâu bà Ngô Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết gồm 02 thửa đất 499, 649 diện tích 12.000m<sup>2</sup> và các bên cùng ký tên, có ông Phan Thanh H là cán bộ địa chính xã Nhơn N ý kiến xác nhận có nội dung: “Sau khi kiểm tra - xác minh



nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn M không có sự tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp ranh, đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Ông Một, bà N, ông Nguyễn và ông H cho rằng khi chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận chừa phần đất có chừa lại ngang 1,5m dài 102m để sau này làm đường thoát nước cho bà N. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng do các bên ký kết không thể hiện có chừa đường nước như ông Một, bà N, ông H, ông Nguyễn trình bày.

[3.3] Xét giấy chuyển nhượng đất ngày 22/9/1999 giữa vợ chồng ông Nguyễn với bà Lê Thị Đang (vợ ông K) thể hiện nội dung ông Nguyễn sang nhượng cho bà Đ một phần đất diện tích 12.000m<sup>2</sup>, phía Bắc giáp kênh 500, Đông giáp ông Bảy Thoi, Tây giáp bà Nên, Nam giáp ông Một, giá 147 chỉ vàng 24k. Nội dung giấy sang nhượng đất không có thỏa thuận và không ghi nhận hoặc đề cập đến có chừa lại ngang 1,5m, dài 102m làm đường nước cho vợ chồng bà N, ông H.

[3.3] Theo giấy giao kèo chuyển nhượng đất ngày 02/8/2019 được xác lập bên ông Lê Văn K và ông Nguyễn Văn T thể hiện nội dung: “Vợ chồng ông K, bà Đ chuyển nhượng cho ông Vũ (do ông Thơ đại diện) phần đất có vị trí Bắc giáp: kênh năm trăm, Nam giáp: bà N, Tây giáp: bà N, Đông giáp: ông Nguyễn Văn T. Đất đã cắm trụ đá giáp ranh”. Ông Thơ mua đất cho con nên ông Vũ là người ký hợp đồng chuyển nhượng với ông K. Nội dung hợp đồng do các bên ký kết không thể hiện có chừa đường nước như bị đơn trình bày.

[3.4] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2019, được xác lập giữa bên chuyển nhượng ông K, bà Đ và bên nhận chuyển nhượng ông Vũ, bà Dung đối với thửa đất 53 diện tích 7.590m<sup>2</sup>, thửa đất 78 diện tích 3.501m<sup>2</sup>, tổng diện tích 11.091m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân xã Nhơn N chứng thực thì giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông Vũ không có thỏa thuận chừa lại ngang 1,5m dài đến kênh 500 làm đường bơm nước.

[3.5] Tại biên bản đối chất ngày 20/11/2020 (BL 272, 273) và các lời khai của ông Một, ông Nguyễn, ông H thể hiện, ông Một chuyển nhượng cho ông Nguyễn diện tích 12.000m<sup>2</sup> đất, hai bên chuyển nhượng trọn thửa, nguyên khuôn được xác định ranh bằng trụ đá, ông Phan Thanh H cán bộ địa chính xã Nhơn N đo bằng thước dây, đo đến giữa kênh 500, khi đo chỉ là bờ ranh không có đường nước, có cắm 04 trụ đá và cho rằng có thỏa thuận đường nước nhưng chưa đào. Như vậy, lời trình bày của ông Nguyễn, ông H là phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/1997 giữa ông Một, bà N (con dâu ông Một) với ông Nguyễn, bà N là không có ghi nhận đường nước trong hợp đồng. Đồng thời, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2020 (BL 266-268) thể hiện thửa đất 53 tờ bản đồ số 7 về hướng Đông giáp đất ông Thơ hiện trạng thực tế không thể hiện đường bơm nước ngang 1,5m, mà chỉ có bờ ranh đất giữa đất ông Thơ với đất của ông Vũ (con ông Thơ).

[3.6] Tại phiên tòa bà N, ông H trình bày, vào năm 1997 vợ chồng bà có đào được 02 phần đường bơm nước. Sau đó, ông K lấp lại, từ đó ông, bà không có sử dụng đường nước này cho đến nay. Bà là chủ sử dụng thửa đất số 80 thửa 56, thửa 79 còn thửa đất số 184 là của con ruột của bà nên bà thoát nước từ thửa 80 qua các

thửa 184, 79 56 để ra kênh 500. Ông K là người chuyển nhượng đất cho ông Vũ xác định từ khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn thì hiện trạng không có đường nước, toàn khuôn đất đều trồng lúa, ông Nguyễn không có thỏa thuận với ông là chừa lại 1,5m dài đến kênh 500 làm đường bơm nước. Đến năm 2019, ông chuyển nhượng thửa 53, 78 tờ bản đồ số 7 cho ông Thơ (cha của ông Vũ) thì căn cứ vào 02 cọc đá đã cắm làm ranh từ trước. Ông Vũ đã sử dụng đúng bờ ranh cũ từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, không san lấp đường nước hay đắp mới bờ ranh.

Như vậy, bà N, ông H chỉ căn cứ lời trình bày của Nguyễn Văn M, ông Phan Thanh H, ông Lê Văn N, ông Trương Văn Bé S để xác định phần đất tranh chấp là của ông bà. Ngoài ra, ông bà không có chứng cứ nào làm cơ sở pháp lý để chứng minh trên phần đất tranh chấp với ông Vũ thì ông M chừa lại cho vợ chồng bà N, ông H đường bơm nước. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ông H, bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh làm thay đổi nội dung vụ án nên không được chấp nhận. Phát biểu của kiểm sát viên là có căn cứ.

Hiện ông Nguyễn Văn V và bà Hà Thị Kim D đang quản lý, sử dụng diện tích 172m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên cho ông Vũ và bà Dung được quyền sử dụng phần đất này là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất, không tranh chấp giá trị quyền sử dụng đất nên án phí phải chịu theo mức án phí không có giá ngạch. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà N, ông H có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng án phí. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N, ông H phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng quy định 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. Bà N người cao tuổi được miễn tiền án phí, còn ông H phải chịu ½ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm sửa phần án phí cho phù hợp.

Ngoài ra, theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí thì ông Nguyễn Văn H nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001444 ngày 18/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T; ông Nguyễn Văn V nộp 562.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001013 ngày 06/7/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001414 ngày 02/3/2021 của

Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm hoàn trả toàn bộ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001444, 562.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001013, 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001414 nêu trên cho ông H là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm sửa phần này cho phù hợp, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001444 ngày 18/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T. Hoàn trả cho ông H số tiền 150.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V 562.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001013 ngày 06/7/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001414 ngày 02/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các khoản khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

*Vì các lẽ trên,*

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

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân T về án phí.

Áp dụng Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 2, 5 Điều 26, Điều 29 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Ngô Thị N và ông Nguyễn Văn H.

Ông Nguyễn Văn V và bà Hà Thị Kim D được quyền sử dụng diện tích 172m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An (khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 222-2020 ngày 18/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân T).

**2.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn V và bà Hà Thị Kim D do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long A cấp ngày 03/9/2019 thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 7, diện tích 172m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại

ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An và công nhận một phần thửa 53, tờ bản đồ số 7, diện tích 172m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Tân Chánh B, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An cho bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn H.

**3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản:** Bà Ngô Thị N, ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ hoàn trả ông Nguyễn Văn V số tiền 8.793.000 đồng (tám triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn đồng).

**4. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Bà Ngô Thị N được miễn án phí.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001444 ngày 18/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T. Hoàn trả cho ông H số tiền 150.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V 562.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001013 ngày 06/7/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001414 ngày 02/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T.

**5. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004805 ngày 26/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T.

**6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:**

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trong 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 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân T;
- Chi cục THADS huyện Tân T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

**Huỳnh Thị Hồng Vân**

**Các Thẩm Phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Huỳnh Thị Hồng Vân**

