

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 700/2022/DS-PT

Ngày: 28-9-2022

V/v “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn An

*Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ  
Ông Nguyễn Đức Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:** Phạm Thị Thanh Hoa – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 177/2022/TLDS-PT ngày 26 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1472/2022/QĐ-PT ngày 26/7/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1976; Cư trú tại: Ấp 4, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Dương Kim X, sinh năm 1981; Cư trú tại: Ấp 4, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của Bà Dương Kim X:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1944; Cư trú tại: Ấp 4, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- Ông Lê Văn N, sinh năm 1974 (vắng mặt);
- Chị Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1998 (vắng mặt);
- Anh Lê Văn L, sinh năm 2001 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp 4, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ông Lê Văn N, Chị Lê Thị Cẩm T là Bà Nguyễn Thị Tuyết H (theo văn bản ủy quyền lập ngày 26/6/2020 – có mặt).*

4. Anh Lê Văn D, sinh năm 2005; Cư trú tại: Ấp 4, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt);

*Người đại diện theo pháp luật của Lê Văn Dương là Ông Lê Văn N (vắng mặt) và Bà Nguyễn Thị Tuyết H (có mặt).*

5. Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1980 (vắng mặt);

6. Ông V Văn E, sinh năm 1949 (vắng mặt);

7. Bà Đặng Kim P, sinh năm 1952 (vắng mặt);

8. Ông Ngô Hoàng F, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp 4 thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu;

*Người đại diện theo ủy quyền của Bà Đặng Kim P, Ông V Văn E, Ông Ngô Hoàng F và Ông Nguyễn Trường G là Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1944 (theo văn bản ủy quyền lập ngày 28/01/2021 – có đơn xin xét xử vắng mặt).*

9. Bà Dương Bích I, sinh năm 1976; Cư trú tại: Ấp 4, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt);

10. Chị Nguyễn Thị Chúc L, sinh năm 1986 (vắng mặt);

11. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp 2, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu.

12. Ủy ban nhân dân huyện B; Địa chỉ: Ấp 3, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Minh M - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin xét xử vắng mặt).*

13. Ngân hàng TMCP O. Địa chỉ: 2C đường Q, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Minh Đ – Phó phòng giao dịch B - Ngân hàng TMCP O Chi nhánh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền số 261/GUQ-SGB-BL ngày 21/9/2022 – có mặt).*

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Tuyết H.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Năm 2014, Bà H nhận chuyển nhượng căn nhà gắn liền với đất của Chị Nguyễn Thị Chúc L diện tích 126,5m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 34, nhà, đất tọa lạc tại Ấp 4, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu. Khi Chị L chuyển nhượng nhà,

đất cho bà thì có Bà Nguyễn Thị K là mẹ của Chị L chứng kiến, Bà K và Chị L có chỉ ranh đất và nói giấy tờ đất trước đó Chị L nhận chuyển nhượng từ Bà I như thế nào thì chuyển nhượng lại cho bà đúng như thế. Bà H tin tưởng là đúng diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chị L nên bà không yêu cầu Chị L đo đạc lại. Sau đó, Bà H kê khai, đăng ký và ngày 26/3/2014 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 527031, diện tích 126,5m<sup>2</sup>, thửa số 111, tờ bản đồ số 34 cho hộ Nguyễn Thị Tuyết H. Khi Chị L chuyển nhượng đất cho Bà H thì bên gia đình Bà X đã xây hồ nước làm bể lắng trên phần đất tranh chấp, khi Chị L với Bà K chỉ ranh đất cũng không chỉ phần đất Bà X xây hồ và đang sử dụng hiện đang tranh chấp, Bà H cũng không biết phần đất Chị L xây hồ nước nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chị L.

Về nguồn gốc phần đất Chị L chuyển nhượng cho chị, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Dương Bích I thể hiện phần đất chị I có được là Ông V Văn E (cha của Bà I) tặng cho, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà I có thể hiện số đo các cạnh, khi Bà I chuyển nhượng cho bà L thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L cũng thể hiện số đo các cạnh. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà L, Bà H có xây dựng hết phần đất trống đến sát vách hồ nước của Bà X. Năm 2017 Bà X có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc phần đất của bà để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Bà H mới biết phần đất Bà X xây hồ nước nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, nên hai bên phát sinh tranh chấp. Trong quá trình sử dụng đất, Bà H có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên cho Ngân hàng thương mại cổ phần O để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, hiện nay bà còn nợ ngân hàng tiền gốc 950.000.000 đồng, không nợ tiền lãi.

Nay Bà H yêu cầu vợ chồng Bà X giao trả cho bà phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 18,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 34, tại Ấp 4, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với Chị L thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Dương Kim X là Bà Nguyễn Thị C trong quá trình tố tụng trình bày:* Nguồn gốc phần đất Bà H nhận chuyển nhượng của bà L là của Ông E nhận chuyển nhượng của ông U, sau đó Ông E cho con là Bà I xây dựng nhà ở, sau đó Bà I kê khai, đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho bà L, sau đó bà L chuyển nhượng cho Bà H. Đối với phần đất hiện Bà H đang tranh chấp với Bà X có nguồn gốc của ông Ngô Văn V, sau đó ông V chuyển nhượng cho Ông E và Bà P vào năm nào do thời gian đã lâu không còn rõ, phần đất chuyển nhượng chiều ngang 7m, chiều dài 10m, khi nhận chuyển nhượng không đo đạc cụ thể và cũng không làm giấy tờ, lúc chuyển nhượng phần đất của ông V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2005 Ông E và Bà P xây dựng hồ nước làm bể lắng nhưng cũng chưa kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Trong năm 2005, Ông E và Bà P cho con là Bà X phần đất xây hồ nước để Bà X sử dụng, Ông E, Bà P không có cho Bà I phần đất xây dựng hồ nước phía sau nhà Bà I, khi Bà I chuyển nhượng nhà, đất cho Chị L thì Bà I cũng không chuyển nhượng phần đất có hồ nước làm bể lắng cho Chị

L. Trong quá trình giải quyết Bà H cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất Chị L và Bà K có chỉ ranh đất và xác định không chuyển nhượng phần đất có hồ nước Bà X đang sử dụng. Nay bà không đồng ý giao trả phần đất tranh chấp cho Bà H và bà có yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà H đối với diện tích đất tranh chấp để Bà X kê khai, đăng ký theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị K trình bày:* Bà là mẹ của Chị Nguyễn Thị Chúc L, khi Chị L nhận chuyển nhượng đất của Bà I thì Bà I không có chuyển nhượng phần đất xây dựng hồ nước làm bể lắng, hiện trạng nhà đất lúc chuyển nhượng phía sau nhà còn một phần đất trống, Bà I nói có xây dựng thì chỉ xây dựng cách cách của hồ nước 0,3m để Bà X làm đường thoát nước, bà và Chị L sử dụng nhà đất đúng hiện trạng không xây dựng gì thêm, năm 2014 Chị L chuyển nhượng nhà đất cho Bà H cũng xác định phía sau nhà còn phần đất trống, nếu Bà H có xây dựng thì chỉ xây dựng đến cách vách hồ nước của chị Xuyên 0,3m. Chị L cũng không chuyển nhượng phần đất có hồ nước Bà X đang sử dụng cho Bà H. Chị L xuất cảnh đi nước ngoài cách nay 03 năm không về địa phương, bà cũng không biết địa chỉ ở nước ngoài của Chị L, bà xác định nhà, đất là của Chị L và Chị L chuyển nhượng cho Bà H xong trước khi Chị L xuất cảnh đi nước ngoài.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Tuyết H đòi Bà Dương Kim X giao trả phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 18,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp 4, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu, do hộ Bà Nguyễn Thị Tuyết H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất yêu cầu không được chấp nhận có vị trí, số đo các cạnh như sau:

Cạnh hướng Đông giáp phần đất Bà Dương Kim X đang quản lý, sử dụng có số đo 4,6m.

Cạnh hướng Tây giáp phần đất Bà Nguyễn Thị Tuyết H đang quản lý, sử dụng có số đo 4,6m.

Cạnh hướng Nam giáp phần đất Bà Dương Kim X đang quản lý, sử dụng có số đo 4,0m.

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất Bà Dương Bích I đang quản lý, sử dụng có số đo 4,0m.

Bản hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bạc Liêu lập năm 2020 được kèm theo Bản án và là bộ phận không thể tách rời của Bản án.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 527031, do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ Bà Nguyễn Thị Tuyết H ngày 26/3/2014, đối với phần đất tranh chấp diện tích 18,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 111, tờ bản đồ số 34.

Bà Dương Kim X được tiếp tục sử dụng và kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần đất diện tích 18,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp 4, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/4/2022, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Tuyết H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Dương Thị X trả lại cho nguyên đơn diện tích đất qua đo đạc thực tế là 18,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 34 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận cho bà.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà H trình bày:* Diện tích đất tranh chấp nằm hoàn toàn trong diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng của Bà I. Sau đó Bà I chuyển nhượng cho bà L và bà L chuyển nhượng lại cho bà. Tổng diện tích đất đã được ghi nhận cụ thể là 126,5m<sup>2</sup> không có thay đổi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc Bà X phải trả lại diện tích đất còn thiếu là 18,4m<sup>2</sup> đất cho bà.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Diện tích đất tranh chấp 18,4m<sup>2</sup> trên nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà H. Tuy nhiên, phía Bà X, Ông E đã xác định hồ nước làm bể lửng đã được sử dụng lâu năm, Ông E không thừa nhận việc cho Bà I diện tích đất này. Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện B có công văn số 2261/UBND ngày 23/6/2021 khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà I, sau đó chuyển nhượng cho bà L, Bà H chỉ là trên cơ sở thể hiện bản đồ, không đo đạc thực tế hiện trạng, không ký giáp ranh nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là không đúng quy định của pháp luật, cũng không đúng thực tế sử dụng đất. Tại phiên tòa hôm nay, Bà H có đơn kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được thêm tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh yêu cầu của mình là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Tuyết H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của các đương sự, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

**[1.1]** Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Tuyết H trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

**[1.2]** Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn Bà Dương Kim X và người đại diện hợp pháp của bị đơn Bà Nguyễn Thị C có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có người đại diện theo ủy quyền. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính tiến hành xét xử vụ án.

## **[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:**

**[2.1]** Theo những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất của Bà H là do Ông V Văn E cho Bà Dương Bích I. Năm 2009 Bà I đăng ký kê khai, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 125,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 111, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại ấp 4, thị trấn A, tỉnh Bạc Liêu. Sau đó, Bà I chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Chúc L. Bà L đăng ký kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 126,5m<sup>2</sup>. Đến năm 2014, bà L chuyển nhượng toàn bộ diện tích theo giấy chứng nhận được cấp cho Bà Nguyễn Thị Tuyết H. Bà H đăng ký kê khai lại và ngày 26/3/2014 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 527031, diện tích 126,5m<sup>2</sup> thửa số 111, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp 4, thị trấn A, tỉnh Bạc Liêu.

Phần đất bị đơn Bà Dương Kim X sử dụng có nguồn gốc của Ông Dương Văn E (cha của Bà X) nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn V. Năm 2005 Ông E bà Bà P xây dựng hồ nước làm bể lắng và để lại cho Bà X sử dụng. Đến năm 2017, Bà X yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết phần đất Bà X xây hồ nước nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Bà H.

Theo Biên bản đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 20/02/2020 và Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập năm 2020 thể hiện, phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận của Bà H có vị trí, số đo các cạnh như sau:

Cạnh hướng Đông giáp phần đất Bà Dương Kim X đang quản lý, sử dụng có số đo 4,6m.

Cạnh hướng Tây giáp phần đất Bà Nguyễn Thị Tuyết H đang quản lý, sử dụng có số đo 4,6m.

Cạnh hướng Nam giáp phần đất Bà Dương Kim X đang quản lý, sử dụng có số đo 4,0m.

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất Bà Dương Bích I đang quản lý, sử dụng có số đo 4,0m.

Hiện trạng trên phần đất đo đạc thực tế đang tranh chấp có xây 01 hồ chứa nước, chiều ngang 4,3m, chiều dài 4,0m, cao 03m, tường xây bằng gạch do Bà

Dương Kim X quản lý sử dụng làm bể lắng chứa nước phục vụ hoạt động sản xuất tôm giống.

Theo đó, Bà H khởi kiện yêu cầu Bà X trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 18,4 m<sup>2</sup> nêu trên; bà X không đồng ý yêu cầu của Bà H và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Bà H để bà đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định

## **[2.2] Xét kháng cáo:**

**[2.2.1]** Quá trình giải quyết vụ án Bà H thừa nhận khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L, hai bên không có đo đạc thực tế và gia đình Bà X đã sử dụng phần đất tranh chấp làm bể lắng trước đó; từ khi nhận chuyển nhượng đến nay gia đình Bà H không có sử dụng phần đất tranh chấp. Chính Bà H cũng không biết phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận của bà cho đến năm 2017 Bà X yêu cầu đo đạc thực tế để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà X thì Bà H mới biết và tranh chấp.

**[2.2.2]** Bà Nguyễn Thị K (mẹ của bà Nguyễn Thị Chúc L) xác định Bà I không có chuyển nhượng phần đất xây dựng hồ nước làm bể lắng. Hiện trạng nhà đất lúc chuyển nhượng phía sau nhà còn một phần đất trống, Bà I nói có xây dựng thì chỉ xây dựng cách vách của hồ nước 0,3m để Bà X làm đường thoát nước nên bà và bà L sử dụng nhà đất đúng hiện trạng không xây dựng gì thêm. Đến năm 2014, bà L chuyển nhượng nhà đất cho Bà H cũng xác định phía sau nhà còn phần đất trống, nếu Bà H có xây dựng thì chỉ xây dựng đến vách cách hồ nước của chị Xuyên 0,3m và bà L cũng không có chuyển nhượng phần đất có hồ nước Bà X đang sử dụng cho Bà H.

Ngoài ra, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và lời khai của các bên đương sự thì hiện trạng, vị trí phần đất Bà H đang sử dụng; hiện trạng phần đất tranh chấp và hiện trạng phần đất Bà X sử dụng thì không có gì thay đổi so với hiện trạng, vị trí trước khi Bà H nhận chuyển nhượng.

**[2.2.3]** Phần đất tranh chấp Bà X sử dụng, vào năm 2005 Ông E đã xây hồ nước làm bể lắng và để lại cho Bà X sử dụng đến nay, Ông E không có cho Bà I phần này. Còn phần đất của Bà I sau này chuyển nhượng cho bà L và bà L chuyển nhượng lại cho Bà H thì năm 2009 Bà I mới làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất.

Theo Công văn số 2261/UBND ngày 23/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện B xác định thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Bà Dương Bích I, hộ bà Nguyễn Thị Chúc L chỉ dựa trên bản trích lục thửa đất theo bản đồ địa chính quy lập năm 2006 mà không qua đo đạc thực tế, không xác minh hiện trạng sử dụng đất, không có ký xác nhận của hộ giáp ranh nên không phát hiện phần đất cấp cho Bà I có một phần đất của Bà X đang quản lý sử dụng, việc cấp giấy chứng nhận cho Bà Dương Bích I là không đúng pháp luật. Từ đó, dẫn đến việc Bà I chuyển nhượng cho bà L, bà L chuyển nhượng cho Bà H chỉ dựa vào giấy tờ, không có đo đạc thực tế; và Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận cho Bà H cũng chỉ dựa vào

giấy tờ chuyển nhượng nên cũng không phát hiện phần đất tranh chấp có diện tích 18,4 m<sup>2</sup> Bà X quản lý, sử dụng làm bể lắng được cấp cho Bà H. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà H là không đúng hiện trạng sử dụng, có sự chồng lấn lên phần đất do Bà X quản lý, sử dụng làm bể lắng.

Do đó, Bà H yêu cầu Bà X trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 18,4m<sup>2</sup> do Bà X đang quản lý, sử dụng là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 527031 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ Bà Nguyễn Thị Tuyết H ngày 26/3/2014, đối với phần đất tranh chấp diện tích 18,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 111, tờ bản đồ số 34 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà H và bà Nguyễn Thị Chúc L, do yêu cầu này của Bà H được đưa ra tại phiên tòa sơ thẩm, vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 70,71, 243 và Điều 248 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu của Bà H là đúng pháp luật.

[4] Đối với khoản vay Bà H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 527031 do UBND huyện B cấp ngày 26/3/2014 cho hộ Bà H để vay tiền tại Ngân hàng TMCP O. Trong quá trình giải quyết vụ án phía Ngân hàng xác định khi vay Bà H không vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ, việc giải quyết diện tích phần đất tranh chấp chỉ 18,4m<sup>2</sup> không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Tuyết H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:** Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Bà Nguyễn Thị Tuyết H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 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.

**[6]** Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*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 Bà Nguyễn Thị Tuyết H; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2012/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.



Áp dụng Điều 165 Bộ luật Dân sự; Điều 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Tuyết H đòi Bà Dương Kim X giao trả phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 18,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp 4, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu, do hộ Bà Nguyễn Thị Tuyết H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất yêu cầu không được chấp nhận có vị trí, số đo các cạnh như sau:

Cạnh hướng Đông giáp phần đất Bà Dương Kim X đang quản lý, sử dụng có số đo 4,6m.

Cạnh hướng Tây giáp phần đất Bà Nguyễn Thị Tuyết H đang quản lý, sử dụng có số đo 4,6m.

Cạnh hướng Nam giáp phần đất Bà Dương Kim X đang quản lý, sử dụng có số đo 4,0m.

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất Bà Dương Bích I đang quản lý, sử dụng có số đo 4,0m.

Bản hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bạc Liêu lập năm 2020 được kèm theo Bản án và là bộ phận không thể tách rời của Bản án.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 527031, do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bạc Liêu cấp cho hộ Bà Nguyễn Thị Tuyết H ngày 26/3/2014, đối với phần đất tranh chấp diện tích 18,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 111, tờ bản đồ số 34. Bà Nguyễn Thị Tuyết H thực hiện làm thủ tục để Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bạc Liêu cấp, đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng.

Bà Dương Kim X được tiếp tục sử dụng và kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần đất diện tích 18,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại Ấp 4, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bạc Liêu theo quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tuyết H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000153 ngày 27/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

4. Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi*

*hành án dân sự được sửa đổi bổ sung, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bạc Liêu (2);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Đương sự (15);
- Lưu HS (2), VP (5) (28b) (NVC).

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

**Lê Văn An**