

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 325/2022/DS-PT  
Ngày 28 - 7 - 2022  
V/v Tranh chấp ranh giới quyền  
sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đinh Chí Tâm

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Tấn Lợi

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Ngọc Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 144/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Bà Võ Ngọc Đ, sinh năm 1959.

2. Ông Trần Thanh L, sinh năm 1951.

Cùng Địa chỉ: ấp Nh, xã A, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* 1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1948.

Địa chỉ: ấp Nh, xã An Ph, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1955.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1967.

Địa chỉ: ấp N, xã A, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp Nh, xã A, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

5. Anh Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1992.

6. Chị Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1993.

Cùng Địa chỉ: ấp N, xã A, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Anh Nguyễn Hoài H, sinh năm 1990.

2. Cháu Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 2010.

3. Cháu Nguyễn Quốc H, sinh năm 2012.

4. Cháu Nguyễn Thị Diễm M, sinh năm 2014.

Người đại diện theo pháp luật các cháu Ng, H, Diễm M: Anh Nguyễn Hoài H, sinh năm 1990 (là cha ruột của cháu Ng, cháu H, cháu M).

Cùng Địa chỉ: ấp Nh, xã An Ph, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Huỳnh Thị A, sinh năm 1964.

Địa chỉ: ấp Nh, xã A, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Huỳnh Văn Gi, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp Nh, xã A, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969.

Địa chỉ: ấp Tr, xã Tân Th, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

8. Anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 3ff, ấp N, xã P, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

9. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Hữu L -chức vụ: Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Thanh B.

Địa chỉ: Số 1kk, thị trấn T, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp

10. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp Nh, xã An Ph, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

11. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp Nh, xã A, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

12. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1954.

13. Anh Huỳnh Hữu Đ, sinh năm 1982.

14. Anh Huỳnh Văn L, sinh năm 1990.

15. Chị Huỳnh Thị L, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: ấp Tr, xã Tân T, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

16. Ủy ban nhân dân huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Mai Văn Đ - chức vụ: Phó Chủ tịch.

Địa chỉ: khóm B, thị trấn T, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: bà Võ Ngọc Đ và ông Trần Thanh L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*- Nguyên đơn bà Võ Ngọc Đ và ông Trần Thanh L trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông, bà của bà Đ, ông L khai phá. Sau đó, Nhà nước thu hồi một phần và cấp lại cho ông Võ Văn B; ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 383, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.000m<sup>2</sup>, cấp ngày 23/9/1999. Ngày 13/12/2004, bà Đ và ông B lập Hợp đồng chuyển nhượng và ngày 26/01/2005, bà Đ được cấp giấy chứng nhận thửa số 383, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.000m<sup>2</sup>.

Phần còn lại, ngày 18/5/1994 ông L được UBND huyện Thanh B cấp giấy chứng nhận thửa số 384, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.175m<sup>2</sup>.

Nay đất thuộc tờ bản đồ số 95. Phần đất của bà Đ, ông L tiếp giáp với đất của bà Nguyễn Thị M, ông Huỳnh Văn Đ, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị L. Phần đất của bà Đ và ông L bị lấn chiếm nên yêu cầu trả đất, xác định ranh đất cụ thể như sau:

- Bà Màu thuê xe múc đất đào ao nuôi cá, lập vườn đã lấn qua phần đất chiều ngang 2m, chiều dài 58m, diện tích khoảng 116m<sup>2</sup>. Qua đo thực tế yêu cầu trả đất phạm vi các mốc 1, 2, 14, 15 về mốc 1 theo Sơ đồ đo đạc diện tích 118,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 383, số 384, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa số 19, 20).

- Ông Đ lấn chiếm phần đất hình tam giác thuộc thửa 384, diện tích khoảng 16m<sup>2</sup>. Qua đo đạc thực tế yêu cầu trả đất trong phạm vi các mốc 7, 8, 9, 10 về mốc 7 theo Sơ đồ đo đạc, diện tích 13m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 384, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa số 20).

Hiện nay, phần đất này ông Đ, bà Th, anh Đ, anh L, chị L đã chuyển nhượng cho anh Ph và chị Ng. Nên yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/10/2017, diện tích 13m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 384, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa số 20) giữa ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th, anh Huỳnh Hữu Đ, anh Huỳnh Văn L, chị Huỳnh Thị L với anh Nguyễn Văn Ph, chị Nguyễn Thị Kim Ng.

- Ông Th lần chiếm phần đất thuộc thửa 383 và thửa 384 ngang 4,02m, dài 66m, diện tích khoảng 133m<sup>2</sup>. Qua đo đạc thực tế yêu cầu trả đất trong phạm vi các mốc 6, 7, 8 và mốc 6 theo Sơ đồ đo đạc, diện tích 110,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 383, số 384, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa số 19, thửa số 20).

- Bà L lần chiếm phần đất thuộc thửa 383, diện tích khoảng 216,6m<sup>2</sup>. Qua đo đạc thực tế yêu cầu di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất trả đất trong phạm vi các mốc 3, 4, 5 và mốc 3 theo Sơ đồ đo đạc diện tích 256,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 383, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa số 19). Hiện nay, bà L và anh H, cháu Ng, cháu H, cháu M xây dựng nhà trên phần đất nêu trên để ở.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Bà M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kh (không nhớ rõ thời gian) diện tích 02 công với giá là 08 chỉ vàng 24k. Ngày 22/6/2011 bà M được cấp giấy chứng nhận đất thửa số 1177, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.667m<sup>2</sup>.

Đất khi nhận chuyển nhượng là đất lúa. Sau 2 năm bà M đào ao nuôi cá và san lấp làm nền nhà ở. Khi bà M nhận đất thì ranh đất ở hai đầu bờ mẫu có trụ tạm. Sau đó, các bên thống nhất và trồng 4 trụ ranh, các trụ đã đổ bê tông cố định (do bà Võ Ngọc Đ đổ).

Vào ngày 03/4/2020, bà M đã thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam để vay số tiền 70.000.000 đồng. Ngày 29/9/2020, bà M đã tắt toán hợp đồng vay và rút lại tài sản thế chấp. Nay, bà M không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, ông L.

- *Bị đơn ông Huỳnh Văn Đ trình bày:*

Năm 2000, ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Nh và bà Nông Thị Q; hai bên có làm giấy tay. Sau đó ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không nhớ rõ thời gian).

Năm 2017, ông Đ, bà Th, anh Đ, anh L, chị L chuyển nhượng toàn bộ đất và đã giao toàn bộ giấy tờ cho anh Ph và chị Ng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2017. Nay, ông Đ không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, ông L.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Năm 2000, bà L nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Kh diện tích 175m<sup>2</sup> với giá là 02 chỉ 01 phân vàng 24k. Năm 2003, bà L nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn B diện tích 99m<sup>2</sup> (33 tầm vuông, tầm 3m), với giá là 10.000.000 đồng. Hiện nay, bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng đất nhận chuyển nhượng là đất lúa, có bờ mẫu, không có trụ ranh. Những người quản lý, sử dụng đất gồm: Bà L, Nguyễn Hoài H và các

con của anh H gồm: Nguyễn Thị Kim Ng, Nguyễn Quốc H, Nguyễn Thị Diễm M.

Nay, bà L không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, ông L; yêu cầu công nhận cho bà L được quyền sử dụng đất diện tích 256.6m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc 3, 4, 5 theo sơ đồ đo đạc ngày 05/02/2021.

*- Bị đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp của ông Th thừa kế của bà Nguyễn Thị Ng (mẹ ông Th) để lại. Ông Th có đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, ông Th không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, ông L.

*- Bị đơn anh Nguyễn Văn Ph và chị Nguyễn Thị Kim Ng không có Văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án.*

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoài H và các cháu Nguyễn Kim Ng, Nguyễn Quốc H, Nguyễn Thị Diễm M do anh H đại diện trình bày:*

Anh H thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị L (mẹ anh H). Anh H không có công sức đóng góp vào việc bà L nhận chuyển nhượng đất từ bà Kh và ông B. Những người quản lý, sử dụng đất gồm: bà L, anh H và các con anh H gồm Kim Ng, Quốc H, Diễm M.

Nay, anh H không đồng ý theo yêu cầu bà Đ, ông L; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho bà L.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Gi, bà Huỳnh Thị A trình bày:*

Trước đây, bà Nguyễn Thị Kh (mẹ ông Gi) có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn B nhưng diện tích, giá trị chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu thì ông Gi không nhớ. Phần đất ông B nhận chuyển nhượng từ bà Kh thì ông B đã chuyển nhượng lại toàn bộ cho bà L. Hiện trạng phần đất chuyển nhượng đất cho bà M, bà L, ông B có bờ mẫu (ranh đất). Việc bà Kh chuyển nhượng cho bà M, bà L và ông B rồi nay các bên phát sinh tranh chấp đất thì ông Gi, bà A không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Khoảng năm 2000, ông B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kh (không nhớ rõ diện tích). Ông B sử dụng đất khoảng vài năm thì chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà L. Khi chuyển nhượng đất cho bà L thì còn nguyên bờ mẫu (ranh đất). Việc chuyển nhượng giữa ông B và bà Kh, sau đó, ông B chuyển nhượng lại cho bà L thì có làm giấy tay.

Việc tranh chấp giữa bà Đ, ông L với bà M, ông Th, ông Đ, bà L thì ông B không có ý kiến.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Tr trình bày:*

Anh Tr thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị M (mẹ anh Tr). Anh Tr không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, ông L.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:*

Ngân hàng có kiện yêu cầu bà M và anh Tr, bà B, ông D liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn gốc là 70.000.000 đồng và tiền lãi là 2.996.575 đồng, tổng cộng là 72.996.575 đồng, yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh đến khi Ngân hàng thu hết khoản nợ.

Ngày 29/9/2020, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có Đơn xin rút đơn khởi kiện.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Bà Nguyễn Thị B có ký tên vào Hợp đồng ủy quyền ngày 25/3/2020. Theo Hợp đồng, bà B ủy quyền cho bà M (mẹ bà Bích) được đại diện hộ gia đình thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay số tiền 70.000.000 đồng. Ngày 29/9/2020, bà M đã tắt toán hợp đồng vay và rút lại tài sản thế chấp.

Đối với việc tranh chấp giữa bà Đ và ông L với bà M, ông Th, ông Đ và bà L thì bà B không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, ông L.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn D không có Văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án.*

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th, anh Huỳnh Hữu Đ, anh Huỳnh Văn L và chị Huỳnh Thị L không có Văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án.*

***Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh B quyết định:***

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 117, Điều 129, Điều 175, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 131 và Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Điểm a khoản 3 Điều 167 và Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

Khoản 2 Điều 31 và khoản 3 Điều 76 của Luật đất đai năm 1993.

Điểm đ khoản 1 Điều 12 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: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Ngọc Đ và ông Trần Thanh L.

Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất của bà Đ, ông L với bà M, bà L, ông Th, ông Đ (ông Đ đã chuyển nhượng cho anh Ph và chị Ng).

Ranh giới quyền sử dụng đất của bà Đ, ông L, bà M, bà L, ông Th, ông Đ (ông Đ đã chuyển nhượng cho anh Ph và chị Ng) là đường nối các 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 và mốc 2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 05/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh B.

Bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng đất diện tích 256,6m<sup>2</sup> thửa số 18, tờ bản đồ số 95, trong phạm vi các mốc 3, 4, 5 và 3 Sơ đồ đo đạc ngày 05/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh B.

Bà L được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2019, Biên bản định giá ngày 29/3/2019 và Sơ đồ đo đạc ngày 05/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh B).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam về việc yêu cầu bà M, anh Tr, bà B và ông D liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn gốc là 70.000.000 đồng và tiền lãi là 2.996.575 đồng, tổng cộng là 72.996.575 đồng (Bảy mươi hai triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng).

*Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Võ Ngọc Đ và ông Trần Thanh L được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.825.000 đồng (Một triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

*Về chi phí tố tụng:* Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 29/3/2019 là 400.000 đồng, chi phí theo Hợp đồng đo đạc là 5.868.054 đồng, tổng cộng là 6.268.054 đồng do bà Võ Ngọc Đ và ông Trần Thanh L đã nộp tạm ứng và chi xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự. Sau khi xét xử bà Đ, ông L kháng cáo toàn bộ bản án sơ

thẩm với yêu cầu giải quyết sửa toàn bộ quyết định bản án là chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

*Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà Đ. Đương sự có mặt và khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án.*

Bà Đ trình bày: Ông L xin vắng mặt. Ông, bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo là yêu cầu các bị đơn, những người liên quan trong hộ sử dụng đất di dời tài sản và trả đất theo ranh giới bà Đ, ông L xác định.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đương sự có mặt thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án xét do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thành phần những người tiến hành tố tụng không có khiếu nại ý kiến, yêu cầu gì.

[2] Về nội dung tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập chứng cứ xác định: Quyền sử dụng đất theo yêu cầu bà Đ, ông L gồm thửa số 383, thửa số 384, cùng tờ bản đồ số 6 (nay là thửa số 19, thửa số 20, cùng tờ bản đồ số 95) đất tọa lạc tại ấp Nh, xã An Ph, huyện Thanh B, tỉnh Đồng Tháp.

- Về nguồn gốc thửa số 383, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa số 19, tờ bản đồ số 95) là của ông Võ Văn B; ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/1999 với diện tích 3.000m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, theo Bản án dân sự sơ thẩm số 20/DS-ST ngày 24/02/2004 của Tòa án nhân dân huyện Thanh B và Bản án dân sự phúc thẩm, số: 257/DS-PT ngày 22/7/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đều xác định thửa 383, diện tích thực đo là 2.499m<sup>2</sup> và xác định tứ cận thửa đất.

Ngày 13/12/2004, bà Võ Ngọc Đ với ông Võ Văn B lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 3.000m<sup>2</sup>; đến ngày 26/01/2005 bà Điệp được UBND huyện Thanh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 3.000m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích đất bà Đ được cấp giấy chứng nhận không đúng với diện tích thực đo của thửa số 383 là 2.499m<sup>2</sup> đã được xác định trong các Bản án nêu trên.



Nguồn gốc thửa đất số 384, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa số 20, tờ bản đồ số 95) là ông, bà của bà Đ, ông L để lại. Ngày 18/5/1994, ông Trần Thanh L được UBND huyện Thanh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 384 diện tích là 2.175m<sup>2</sup>.

Như vậy, tổng diện tích của thửa 383 và thửa 384 là 4.674m<sup>2</sup> so với diện tích theo sơ đồ đo đạc ngày 05/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh B thể hiện thửa 383 và thửa 384 (nay là thửa số 19, thửa số 20) với tổng diện tích là 4.761.7m<sup>2</sup>, là có sự chênh lệch nhiều hơn với diện tích 87.7m<sup>2</sup>.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 05/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh B thể hiện phần đất bà Đ, ông L yêu cầu khởi kiện tranh chấp không đúng với giáp thửa đất với bà M, ông Đ, ông Th, bà L quản lý sử dụng .

Cho nên, bà Đ và ông L xác định bà M, ông Đ (ông Đ đã chuyển nhượng cho anh Ph và chị Ng), ông Th, bà L lấn chiếm đất của bà Đ và ông L là không có căn cứ.

[2.1] Xét tính hợp pháp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2017, giữa bà Nguyễn Thị Th, ông Huỳnh Văn Đ, anh Huỳnh Hữu Đ, anh Huỳnh Văn L và chị Huỳnh Thị L với anh Nguyễn Văn Ph và chị Nguyễn Thị Kim Ng.

Xét thấy, tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên tham gia tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật và được UBND xã A chứng thực ngày 03/10/2017. Do đó, bà Đ và ông L yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[2.3] Do đó yêu cầu của bà Đ, ông L không có căn cứ chấp nhận; ý kiến của bà M, ông Đ, ông Th là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Xét bà L là không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, ông L; yêu cầu công nhận cho bà L diện tích 256.6m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc 3, 4, 5 theo Sơ đồ đo đạc.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L, ông B, bà Kh trên cơ sở tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng có lập giấy tay nhưng không có chứng nhận; chứng thực của cơ quan thẩm quyền là vi phạm quy định về hình thức, thủ tục hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng hoàn thành việc trả tiền và giao đất cho bà L sử dụng. Do đó, công nhận cho bà L được quyền sử dụng đất đối với diện tích 256,6m<sup>2</sup>, thửa số 18, tờ bản đồ số 95.

Anh H, đại diện hợp pháp các cháu Ng, H, M là đồng ý công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho bà L. Xét ý kiến của anh H là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Ông Huỳnh Văn Gi, bà Huỳnh Thị A, ông Nguyễn Văn B là không có ý kiến, nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[2.6] Ý kiến của anh Nguyễn Văn Tr; bà Nguyễn Thị B là không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ, ông L là có căn cứ chấp nhận.

[2.7] Đối với Ngân hàng là rút lại yêu cầu bà M, anh Tr, bà B và ông D liên đới trả tiền cho Ngân hàng. Xét việc rút đơn là hoàn toàn tự nguyện nên đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

[3] Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm bà Đ, ông L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà đối với các bị đơn.

[4] Qua các chứng cứ có trong hồ sơ và thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm không có bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham dự trừ anh Tr (con bà M) trước đây thông báo bà M đã chết; bà Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu đo đạc lại đất.

Qua trình bày của bà Đ, ông L. Xét Tòa án sơ thẩm thẩm định thực tế chỉ đo tại vùng đất tranh chấp các bị đơn đang sử dụng.

Căn cứ nhận định bác yêu cầu khởi kiện bà Đ, ông L là căn cứ diện tích đo đạc đất thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Diệp, ông L. Nguồn gốc thửa số 383 quyết định theo Bản án số 257/DS-PT ngày 22/7/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xác định diện tích thực đo là 2.499m<sup>2</sup> và xác định tứ cận thửa đất. Ngày 13/12/2004, ông B lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.000m<sup>2</sup>. Như vậy, không đúng với diện tích 2.499m<sup>2</sup> đã được xác định trong các Bản án nêu.

Nguồn gốc thửa đất số 384, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa số 20, tờ bản đồ số 95) là ông, bà của bà Đ, ông L để lại và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 384 diện tích là 2.175m<sup>2</sup>.

Như vậy, tổng diện tích của thửa 383, 384 là 4.674m<sup>2</sup> so với diện tích theo sơ đồ đo đạc ngày 05/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh B thể hiện thửa 383, 384 (nay là thửa số 19, 20) với tổng diện tích là 4.761.7m<sup>2</sup>, là có sự chênh lệch nhiều hơn với diện tích 87.7m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên việc nhận định này cũng chưa đúng thực tế đất bà Đ đứng tên quyền sử dụng đất vì Bản án cũng chỉ giải quyết diện tích đất giữa nguyên đơn

bà Nguyễn Thị Kh với bị đơn ông B, người liên quan là bà Đ, ông L diện tích thực tế là 1.100,8m<sup>2</sup> và ghi nhận vị trí giáp lộ ranh A - Tân Th có cạnh chiều dài 30,8m. Khi đăng ký quyền sử dụng đất thì đất bà Đ thì vị trí giáp lộ có chiều dài là 25,52m; diện tích được cấp giấy chứng nhận là 2.990m<sup>2</sup>. Nhưng khi giải quyết tranh chấp qua đo đạc thì vị trí đoạn này đo có chiều dài là 23,47m. Sự chênh lệch thay đổi chiều dài này chưa được làm rõ.

Đối với đất ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 384 diện tích là 2.175m<sup>2</sup>. Nhưng ngày 04/04/2016 ông L có đơn xin cấp đổi và được cấp lại giấy chứng nhận ngày 16/11/2016 diện tích chỉ còn là 1.760m<sup>2</sup>.

Như vậy việc tăng, giảm, thay đổi vị trí, diện tích đất chưa được làm rõ. Cần phải thu thập thêm hồ sơ thi hành án, việc cấp đổi giấy chứng nhận bà Đ, ông L để xác định đúng đất sử dụng của bà Đ, ông L.

[5] Đồng thời bà Đ, ông L kháng cáo cho rằng chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện của ông, bà là căn cứ theo Tờ thỏa thuận giữa bà Đ với bà L, ông Th được lập tại Tòa án huyện Thanh B vào năm 2014, 2017 nên bà Đ rút đơn khởi kiện, Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Theo nội dung thỏa thuận ngày 11/6/2014 ranh đất bà Đ với ông Th là hướng đông giáp cây bạch đàn đo qua đất ông Th chiều ngang 2m kéo đến trụ đá ranh có chiều dài 18,50m là ranh đất hai bên. Theo thỏa thuận ngày 8/9/2019 giữa bà Đ với bà L là bà L thống nhất căn nhà và cây trồng trên diện tích đất 216,6m<sup>2</sup> của bà Đ và sẽ di dời trả đất vào khoảng 3/2018.

Hiện nay xảy ra tranh chấp lại qua đo thực tế đất bà L đang sử dụng là 256,6m<sup>2</sup>; theo tranh chấp năm 2019 diện tích là 216,6m<sup>2</sup>. Như vậy nhiều hơn 40m<sup>2</sup> cũng chưa được làm rõ lý do; cũng như tại sao có sự thỏa thuận giữa bà Diệp với bà L, ông Th trước đây.

Những vấn đề này cần phải làm rõ để chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ, ông L đúng quy định pháp luật.

[6] Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm xác định giải quyết vụ án là tranh chấp ranh đất nhưng lại quyết định cho bà L được đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 256,6m<sup>2</sup> thửa số 18, tờ bản đồ số 95. Trong khi bà L không có đơn yêu cầu; không có thụ lý giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất của bà L. Như vậy đây quyết định sai, xác định giải quyết thiếu quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngoài ra đất ruộng bà L lại sử dụng cất nhà sát lộ chỉ có diện tích 256,6m<sup>2</sup>. Đất phía trước giáp lộ, phía sau là đất ruộng; vị trí tiếp giáp của đất cũng chỉ được 03 cạnh nên cần phải hỏi ý kiến Ủy ban nhân dân huyện Thanh B về việc này nếu có yêu cầu và xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Qua những nhận định trên do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật. Do hủy bản án sơ thẩm nên đối với việc bà M, ông Nguyễn Văn T (chồng bà M) chết. Qua xác nhận số 217/UBND ngày 28/6/2022 của Ủy ban nhân dân xã A thì bà M, ông T có 03 người con là Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn Tr. Anh Tr đã có tham gia người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý sẽ kiểm tra lại đưa những người kế thừa quyền nghĩa vụ bà M, ông T tham gia giải quyết lại vụ án đúng theo quy định pháp luật.

Do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của các đương sự.

[8] Xét đề nghị của của đại diện Viện kiểm sát nhân dân là đúng quy định pháp luật và có căn cứ nên chấp nhận.

[9] Về án phí phúc thẩm: Bà Đ, ông L là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí phúc thẩm. Đồng thời do hủy bản án nên đương sự kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh B.

- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thanh B giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí khác (nếu có) sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Đ, ông L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án nd cấp cao Tp. HCM;
- Tòa án nd huyện Thanh B;
- Chi cục THADS huyện Thanh B;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

**(đã ký)**

**Đinh Chí Tâm**