

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 177/2021/DS-PT

Ngày 24-05-2021

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Ông Nguyễn Văn C

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Không Văn Đa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 618/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2021, giữa:

**1. Nguyên đơn:** Bà Lý Ngọc L, sinh năm 1976 và cháu Trà Duy K, sinh năm 2008;

**Người đại diện hợp pháp cho cháu K:** Bà Lý Ngọc L (mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Số 50/5, đường Q, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp cho bà L:** Ông Phạm H, sinh năm: 1959;

Địa chỉ: Ô 3 khu A, thị trấn H, huyện Đ2, tỉnh Long An.

(theo văn bản ủy quyền chứng thực ngày 16 tháng 11 năm 2020).

2. *Bị đơn*: Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1970 và bà Lữ Thị T, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Ấp T1, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp cho ông Đ*: Bà Lữ Thị T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp T1, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Long An.

*(theo văn bản ủy quyền chứng thực ngày 18 tháng 02 năm 2021).*

3. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Lý Ngọc L, cháu Trà Duy K và bị đơn bà Lữ Thị T, ông Trương Văn Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 7 năm 2019 của nguyên đơn bà Lý Ngọc L và cháu Trà Duy K cùng những lời trình bày của người đại diện hợp pháp như sau:*

Năm 2010, bà L có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà T phần đất diện tích 294m<sup>2</sup>, chiều ngang 06m, chiều dài 49m. Sau đó các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng theo kết quả đo đạc phần đất có chiều ngang 06m, chiều dài một cạnh 46,5m và một cạnh 47,5m. Tổng diện tích là 278m<sup>2</sup>. Bà L được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00435, ngày 08 tháng 7 năm 2010, thửa 937, tờ bản đồ số 13, diện tích 100m<sup>2</sup>, loại đất ở ONT và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00436, ngày 08 tháng 7 năm 2010, thửa 937, tờ bản đồ số 13, diện tích 178m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm; đất tọa lạc tại Ấp T1, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Long An. Đến ngày 11 tháng 5 năm 2012 cháu K được cập nhật đồng quyền sử dụng thửa đất trên theo văn bản thỏa thuận số 3736 được chứng thực vào ngày 02 tháng 5 năm 2012.

Sau khi chuyển nhượng thửa đất trên bà L để trống, do có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu ông Đ và bà T giao đất thì phát hiện thiện ranh đất, phần tiếp giáp với thửa đất số 253 của ông Đ và bà T là đường cong vẹo. Nay bà L và cháu K yêu cầu ông Đ và bà T phải giao cho bà L, cháu K đủ diện tích 278m<sup>2</sup>, đất có vị trí và diện tích theo như mảnh trích đo khu đất lập ngày 19 tháng 5 năm 2010.

Đồng ý theo mảnh trích đo địa chính số 122-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo đạc ngày 4 tháng 5 năm 2020, xác định diện tích yêu cầu ông Đ và bà T phải trả tại vị trí 1, 2 theo mảnh trích đo có diện tích là 8,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 936, 937 tờ bản đồ số 13, loại đất ONT và CLN do bà L và cháu K cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Bị đơn ông Trương Văn Đ và bà Lữ Thị T có lời trình bày như sau:* Bà T và ông Đ thống nhất năm 2010 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, phần đất chiều ngang 06m, chiều dài (không nhớ rõ), có đo đạc. Sau đó vợ chồng ông bà đã làm thủ tục cho bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có cắm 04 trụ ranh bằng cột bê tông ở 02 đầu thửa đất. Phần

đất có tứ cận tiếp giáp: Phía tây tiếp giáp phần còn lại thửa đất số 253 của ông bà (trên thửa 253 có nhà của ông bà xây dựng năm 2001 giáp ranh với đất bán cho bà L); Phía tây tiếp giáp thửa 255 của ông C (Đ lớn) có ranh giới là hàng rào do ông Đ lớn xây năm 2018, ông bà đã giao đất cho bà L.

Về hiện trạng ranh đất chuyển nhượng cho bà L phần tiếp giáp với thửa 253 của ông bà không phải là đường thẳng mà hơi cong ở mặt hậu. Khi mua đất bà L có xuống xem đất và biết hiện trạng đất như trên. Về hiện trạng thửa đất bán cho bà L là đất trống, bà L chưa sử dụng. Năm 2018 chồng bà L đến xây móng xung quanh thửa đất và đã đo đủ diện tích chiều ngang 06m (khi đó đã đập một phần nhà của ông bà trên thửa đất số 253 để cắt đủ 06m). Sau đó năm 2019 bà L đến đập bỏ phần chồng bà L đã xây dựng và đo đạc lại, bà L đã đo lún vào thửa đất số 253 của ông bà khoảng 0,58 mét chiều ngang nên ông bà không đồng ý.

Nay bà T và ông Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L và cháu K vì đã giao đủ diện tích đất với chiều ngang 06m đúng theo như hiện trạng.

Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã căn cứ các Điều 500, 501, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự; các Điều 55, 100 của Luật Đất đai; Các điều 12, 14 và 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

*Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, cháu K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đ và bà T.

Buộc ông Đ và bà T phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích 8,4m<sup>2</sup> đất cho bà L và cháu K số tiền là 51.466.000 đồng (năm mươi một triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Bà L và cháu K có nghĩa vụ L hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giảm diện tích tại vị trí 01, 02, diện tích 8,4m<sup>2</sup> tại các thửa 937, 936 tờ bản đồ số 13, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và kết quả giải quyết của bản án.

Ông Đ và bà T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng và kê khai phần diện tích đất tại vị trí 01, 02, tổng diện tích 8,4m<sup>2</sup>.

Vị trí và tứ cận theo mảnh trích đo địa chính lập ngày số 122-2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 07 tháng 5 năm 2020.

Về chi phí xem xét thẩm định giá, chi phí trích đo bản vẽ: Bà L và cháu K đã nộp tạm ứng số tiền 15.500.000 đồng (mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng)

nên buộc ông Đ, bà T phải L đổi hoàn lại cho bà L và cháu K số tiền 15.500.000 đồng (mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đ và bà T phải L nộp số tiền 2.573.500 đồng (hai triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng).

Hoàn lại cho bà L và cháu K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003068 ngày 09 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các đương sự ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 08 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn bà L, cháu K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu buộc bà T và ông Đ trả diện đất là 8,4m<sup>2</sup>.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, bị đơn bà T và ông Đ kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

*Nguyên đơn do ông Hoàng đại diện theo ủy quyền trình bày:* Năm 2012 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 278m<sup>2</sup>, loại đất CLN thuộc một phần thửa 253, chiều dài 01 cạnh 46,5m x 01 cạnh 47,5m x chiều ngang 6m. Theo mảnh trích đo là một đường thẳng nhưng đến khi bà L có nhu cầu sử dụng thì khu đất là 01 đường cong. Qua kiểm tra thì phần diện tích nhà sau của bà T lấn qua 8,4m<sup>2</sup>. Xác định khi nhận chuyển nhượng đã có phần nhà này và hợp đồng chuyển nhượng ghi chỉ chuyển nhượng đất không có tài sản trên đất.

Qua kết quả xem xét thẩm định và đo đạc lại của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa ngày 13 tháng 5 năm 2021 thể hiện giáp ranh thửa 255 của ông C và bà H1 còn phần diện tích 37m<sup>2</sup>, phần diện tích này ông C và bà H1 xác định của bà T và ông Đ. Nếu bà T và ông Đ đồng ý giao luôn phần diện tích 37m<sup>2</sup> thì bà L đồng ý không lấy phần diện tích 8,4m<sup>2</sup> đang tranh chấp và bà T, ông Đ không phải đập phần tài sản trên phần diện tích này.

*Bị đơn bà T và ông Đ do bà T trình bày:* Bà xác định khi chuyển nhượng chỉ theo hiện trạng thực tế, lấy từ ranh hàng rào ông C kéo qua, phần đất ông C hai bên đã xác định ranh và có rào kiên cố ổn định. Bà hoàn toàn không bán phần tài sản có trên đất cho bà L, khi nhận chuyển nhượng bà L cũng biết. Nhưng khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích đo cắt trên giấy không theo hiện trạng thực tế nên vẽ ranh đất bà L là một đường thẳng.

Qua kết quả xem xét thẩm định và đo đạc lại của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa ngày 13 tháng 5 năm 2021 thể hiện giáp ranh thửa 255 của ông C và bà H1 còn phần diện tích 37m<sup>2</sup>, phần diện tích này ông C và bà H1 xác định của bà T và ông Đ. Phần diện tích này giáp ranh thửa 936, 937 của bà L, bà

T và ông Đ hoàn toàn không sử dụng được phần diện tích  $37m^2$  và xác định đúng vị trí này khi chỉ đất đã bán cho bà L nên bà T và ông Đ đồng ý giao luôn phần diện tích  $37m^2$  cho bà L. Phần diện tích đang tranh chấp  $8,4m^2$  và tài sản trên đất vẫn thuộc quyền sử dụng của bà.

Các đương sự không có thỏa thuận gì khác.

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

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Ngày 10 tháng 5 năm 2010 bà L có nhận chuyển nhượng của ông Đ và bà T phần đất có diện tích  $294m^2$  sau đó hai bên tiến hành ký hợp đồng chứng thực xác định diện tích chuyển nhượng  $278m^2$ , chiều ngang 06m, chiều dài một cạnh 46,5m và 47,5m. Bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo mảnh trích đo địa chính số 122-2020 Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Đức Hòa phê duyệt thì phần đất tranh chấp thuộc vị trí 1, 2 diện tích  $8,4m^2$  do ông Đ và bà T quản lý xây nhà từ năm 2001 đến nay. Ông Đ và bà T cho rằng hiện trạng ranh thửa đất chuyển nhượng cho bà L tiếp giáp với thửa 253 của ông bà không phải là đường thẳng mà hơi cong ở mặt hậu, tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L thể hiện thửa đất là hình chữ nhật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 04 tháng 3 năm 2021 bà T xác định hiện trạng thực tế đất của bà L không thiếu và hai bên đương sự trình bày thống nhất lúc thỏa thuận chiều ngang mặt trước và ngang mặt sau của thửa đất là 06m x chiều dài thành diện tích  $278m^2$ , chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có vật kiến trúc trên đất. Bà T đề nghị Tòa án thẩm tra xác minh chứng cứ.

Qua thu thập chứng cứ, căn cứ mảnh trích đo ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thì hiện trạng thực tế giáp với thửa đất ông Đ, bà T chuyển nhượng cho bà L (thửa 936) còn một phần đất diện tích  $37m^2$  thuộc một phần thửa 255 do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông C và vợ là bà H1 xác định ranh giới giữa hai thửa 255, 936 là hàng rào hiện hữu cố định, phía bên kia hàng rào là đất của thửa 936, vợ chồng ông C cam kết không tranh chấp.

Tại phiên tòa bà T, ông Hoàng là người đại diện cho bà L thống nhất thỏa thuận, bà L không tranh chấp diện tích  $8,4m^2$  thuộc một phần thửa 936 và 937, đồng ý điều chỉnh biến động lại cho bà T và ông Đ; ngược lại bà T và ông Đ đồng ý giao phần diện tích  $37m^2$  thuộc một phần thửa 255 để bà L được quyền L hệ cơ quan chức năng và ông C làm thủ tục điều chỉnh biến động.

Đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 153/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo hướng chấp

nhận yêu cầu kháng cáo bà L và cháu K, ông Đ và bà T. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo về toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có L quan đến kháng cáo.

[3] Về mặt tố tụng: Cấp phúc thẩm thu thập chứng cứ L quan phần đất diện tích  $37m^2$  thuộc một phần thửa 255 do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông C và bà H1 (vợ ông C) có lời trình bày xác định phần diện tích  $37m^2$  thuộc một phần thửa 255 thực tế do ông Đ và bà T quản lý và sử dụng, sau này chuyển nhượng cho bà L; đồng thời xin giải quyết vắng mặt và cam kết không tranh chấp hay khiếu nại về phần diện tích  $37m^2$ . Nên về tư cách các đương sự tham gia tố tụng vẫn xác định như bản án sơ thẩm.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thấy rằng: Các bên trình bày thống nhất vào ngày 10 tháng 5 năm 2010 có việc thỏa thuận thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích  $294m^2$  thuộc một phần thửa 253, đất CLN, tờ bản đồ số 13, chiều ngang 6m x chiều dài 49m, đất tọa lạc tại Ấp T1, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Long An. Đến ngày 27 tháng 5 năm 2010 hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản trên đất, diện tích thỏa thuận lại theo hợp đồng là  $278m^2$ , chiều ngang 01 cạnh 6m x chiều dài 01 cạnh 46,5m x 01 cạnh 47,5m thuộc một phần thửa 253, tờ bản đồ số 13, đất CLN.

[4.1] Phía bà L trình bày đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có trích đo nhưng chưa nhận đất vì chưa có nhu cầu sử dụng. Phía bà T và ông Đ trình bày sau khi chuyển nhượng đã giao đất cho bà L và chồng bà L đã xây tường gạch sau đó bà L không đồng ý đập bỏ tường gạch vì cho rằng ranh đất không phải là một đường cong. Các bên thống nhất khi chuyển nhượng đất thì phần nhà của bà T và ông Đ đã có và giáp ranh phần đất chuyển nhượng cho bà L là thửa 255, đất của ông C đã có hàng rào xác định ranh 02 thửa đất. Bà T yêu cầu lấy chiều ngang 6m tính từ tường rào thửa 255 kéo qua hướng nhà của bà và yêu cầu xem xét thẩm định lại diện tích thực tế.

[4.2] Qua kết quả xem xét thẩm định ngày 08 tháng 4 năm 2021 và mảnh trích đo ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thể hiện từ mé rào thửa 255 qua phần tiếp giáp thửa 936 của bà L thì còn phần đất diện tích  $37m^2$ , thuộc một phần thửa 255, tờ bản đồ số 13, loại đất BHK do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản lấy lời khai ông Trương Văn C ngày 08 tháng 4 năm 2021, ông C xác định phần đất giữa ông và bà T đã có hàng rào cố định, hàng rào xây từ năm 2018 dựa trên ranh hàng rào cũ không xô dịch nên phần đất của ông là từ mé hàng rào qua thửa

đất của ông, còn phần bên ngoài mí hàng rào là của bà T, ông Đ và bà T trước đây có bán một phần diện tích trên cho bà L. Ông C xác định không tranh chấp phần diện tích đất từ mí hàng rào của ông C qua phần đất của bà T (nay đã bán cho bà L có diện tích 37m<sup>2</sup>). Bà lê Thị Như H1 là vợ ông C có lời tường trình ngày 18 tháng 5 năm 2021 xác định ranh đất giữa thửa 255 và thửa 936 đã có hàng rào lưới B40, cột bê tông, tường lửng, gạch look, ông C xây dựng năm 2018 dựa trên hàng rào cũ, không xê dịch vị trí hàng rào, ranh giới 02 thửa đất là hàng rào hiện hữu cố định. Đồng thời xin giải quyết vắng mặt trong vụ kiện giữa bà L và bà T, ông Đ.

[4.3] Tại phiên tòa bà T, ông Hoàng là người đại diện cho bà L thống nhất thỏa thuận, bà L đồng ý phần đất diện tích 8,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 936, 937 bà T và ông Đ tiếp tục sử dụng và đồng ý điều chỉnh biến động lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và ông Đ. Bà T đồng ý giao phần diện tích 37m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 255 mà ông C và bà H1 xác định là của bà T và ông Đ cho bà L được quyền sử dụng và được quyền L hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh biến động cho đúng với hiện trạng thực tế.

[4.4] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự trên cơ sở tự nguyện, mặc dù diện tích 37m<sup>2</sup> về mặt trên giấy do ông C đứng tên thuộc một phần thửa 255, loại đất BHK, tờ bản đồ số 13 nhưng ông C và bà H1, bà T xác định về thực tế là của do bà T và ông Đ sử dụng, phần ranh đất giữa các bên đã có hàng rào kiên cố và ổn định từ trước đến nay, không ai tranh chấp phần diện tích từ mí rào của ông C qua phần đất của ông Đ và bà T (nay đã chuyển nhượng cho bà L). Vì vậy, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L vào sổ số 00435, ngày 08 tháng 7 năm 2010, thửa 937, tờ bản đồ số 13, diện tích 100m<sup>2</sup>, loại đất ở ONT và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00436, ngày 08 tháng 7 năm 2010, thửa 937, tờ bản đồ số 13, diện tích 178m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm; đất tọa lạc tại Ấp T1, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Long An, thể hiện họa đồ thửa đất 936, 937 là một đường thẳng là chỉ trích đo dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và ông Đ mà chưa cập nhật hiện trạng thực tế các bên sử dụng khi chuyển nhượng. Vì vậy, các bên tự nguyện thỏa thuận đúng hiện trạng ranh đất thực tế sử dụng và sự tự nguyện thỏa thuận không trái với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Từ nhận định mục [4], chấp toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 153/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo hướng ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự. Quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên thỏa thuận với nhau, không buộc ai phải giao đất nên án phí phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), mỗi bên phải chịu ½ là 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[8] Về chi phí tố tụng sơ thẩm và phúc thẩm: Do ghi nhận sự thỏa thuận nên mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Ngọc L và cháu K Duy K; bị đơn bà Lữ Thị T, ông Trương Văn Đ.

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 153/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 100 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

**Tuyên xử:** Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự như sau:

**1.** Bà Lý Ngọc L, cháu Trà Duy K được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đất 37m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 255, tờ bản đồ số 13, loại đất BHK, đất tọa lạc tại Ấp T1, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Long An do ông Trương Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Lý Ngọc L, cháu Trà Duy K có nghĩa vụ L hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giảm vị trí 01, 02 diện tích 8,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 936, 937, loại ONT và CLN, thuộc tờ bản đồ số 13 và điều chỉnh tăng diện tích 37m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 255, tờ bản đồ số 13, loại đất BHK.

**2.** Ông Trương Văn Đ và bà Lữ Thị T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất tại vị trí 01, 02, tổng diện tích 8,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 936, 937, loại ONT và CLN, thuộc tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại Ấp T1, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Long An do bà Lý Ngọc L, cháu Trà Duy K đồng sở hữu tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Trương Văn Đ và bà Lữ Thị T có nghĩa vụ L hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích tăng 8,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 936, 937, loại ONT và CLN, thuộc tờ bản đồ số 13.

Vị trí và tứ cận theo mảnh trích đo địa chính lập ngày số 122-2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 07 tháng 5 năm 2020.



*Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm L hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).*

*Trường hợp bên thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).*

**3.** Về chi phí xem xét thẩm định, định giá và chi phí trích đo bản vẽ cấp sơ thẩm là 15.500.000 đồng (mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng): Bà Lý Ngọc L và cháu Trà Duy K phải chịu  $\frac{1}{2}$  là 7.750.000 đồng (bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Trương Văn Đ và bà Lữ Thị T phải chịu  $\frac{1}{2}$  là 7.750.000 đồng (bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Lý Ngọc L đã nộp tạm ứng số tiền 15.500.000 đồng và đã chi phí xong nên buộc ông Trương Văn Đ, bà Lữ Thị T phải L đới hoàn trả cho bà Lý Ngọc L số tiền 7.750.000 đồng (bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

**4.** Về chi phí xem xét thẩm định, chi phí trích đo bản vẽ cấp phúc thẩm là 7.700.000 đồng (bảy triệu bảy trăm nghìn đồng): Bà Lý Ngọc L và cháu Trà Duy K phải chịu  $\frac{1}{2}$  là 3.875.000 đồng (ba triệu tám trăm năm bảy mươi lăm nghìn đồng). Ông Trương Văn Đ và bà Lữ Thị T phải chịu  $\frac{1}{2}$  là 3.875.000 đồng (ba triệu tám trăm năm bảy mươi lăm nghìn đồng). Bà Lữ Thị T đã nộp tạm ứng chi phí trên và đã chi phí xong nên buộc bà Lý Ngọc L và cháu Trà Duy K phải hoàn trả cho bà Lữ Thị T 3.875.000 đồng (ba triệu tám trăm năm bảy mươi lăm nghìn đồng).

**5.** Về án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng): Buộc ông Trương Văn Đ và bà Lữ Thị T phải L đới nộp 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng). Bà Lý Ngọc L và cháu Trà Duy K phải L đới nộp 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà Lý Ngọc L và cháu Trà Duy K đã nộp là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003068 ngày 09 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Hoàn trả cho phí bà Lý Ngọc L và cháu Trà Duy K số tiền 3.600.000 đồng (ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

**6.** Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho bà Lý Ngọc L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006245, ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Hoàn trả cho ông Trương Văn Đ và bà Lữ Thị T mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006501 và biên lai thu số 0006500, ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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

***Nơi nhận:***

- TAND CC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

**Lê Thị Bích Tuyền**