TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2025/DS-PT
Ngày: 16 - 01 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới 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 Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi;

Ông Nguyễn Chí Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Bà Võ Thị Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/01/2025 và 16/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 407/2024/TLPT-DS ngày 09/10/2024, về Tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 05 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 643/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Hình Quốc P, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số 817F/4, ấp Long Thành A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Dương Thị Kim L, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Số 819Z/4, ấp Long Thành A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Dương Thị Kim Loan là: Anh Bùi Văn Hai, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số 422, ấp Vĩnh Bình A, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2023).

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

1. Bùi Văn H, sinh năm 1989 (Chồng chị Loan);

Địa chỉ: Số 422, ấp Vĩnh Bình A, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Hiện cư trú: Chợ Cái Tắc, ấp Long Thành A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2. Võ Thị Lệ X, sinh năm 1974;

3. Nguyễn Tấn Minh, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Ấp Long Thành A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

4. Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Khu phố 10, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

5. Nguyễn Thúy Ki, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

6. Hình Phước T, sinh năm 1953 (Cha anh Phong);

Địa chỉ: Số 301, ấp Vĩnh Hưng, xã Vĩnh Thạnh, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

7. Trần Thị By, sinh năm 1955 (Mẹ anh Phong, xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 819E/4, ấp Long Thành A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

8. Hình Thúy Kiều, sinh năm 1981 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: 817, ấp Long Long Thành A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

9. Tô Văn Cường, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Ấp An Khương, xã An Hội, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo*: Ông Hình Quốc Phong là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Hình Quốc Phong trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 135 của anh trước đây là của chị Hình Thúy Kiều (Em anh Phong) nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn Khiết. Năm 2014 chị Kiều được UBND huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là giấy CNQSDĐ) thửa 135, tờ bản đồ số 01, diện tích 989,9m², khi chuyển nhượng không có đo đạc. Đến năm 2018 chị Kiều chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh. Ngày 26/12/2018 vợ chồng anh được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy CNQSDĐ thửa 135, tờ bản đồ số 01, diện tích 989,9m² (Viết tắt là thửa 135), trước khi cấp giấy CNQSDĐ không có đo đạc đất thực tế.

Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ, anh phát hiện diện tích đất anh sử dụng không đúng với diện tích được cấp trong giấy CNQSDĐ. Do quá trình sử dụng đất chị Dương Thị Kim Loan đã lấn chiếm chiều ngang 05m, dài 05m, diện tích 25m^2 trong phạm vi các mốc A, B, C, D, E, F, G, A theo sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung (Viết tắt Chi nhánh VPĐKĐĐ). Trên phần đất này có căn nhà cấp 4 kết cấu mái tôn, vách tường, nền xi măng bên trong có xây dựng nơi chứa nước chứ không phải bồn nước theo biên bản thẩm định, ngoài căn nhà này ra không còn tài sản nào khác. Căn nhà này có trước khi vợ chồng anh nhận chuyển nhượng đất của chị Kiều.

Anh xác định, trong diện tích 25m^2 tranh chấp có diện tích 15m^2 trong phạm vi các mốc A, B, C, G, A có nguồn gốc là của cha mẹ anh (Là ông Hình Phước Thanh và bà Trần Thị Bảy) đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Võ Thị Lệ Xuân và ông Nguyễn Tấn Minh vào ngày 06/6/2012 với giá 15.000.000 đồng. Đến ngày 03/01/2018 bà Xuân và ông Minh làm giấy tay chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Phước. Đến ngày 29/12/2021 ông Phước tiếp tục chuyển nhượng bằng giấy tay lại cho chị Dương Thị Kim Loan. Do cha mẹ anh chuyển nhượng bằng giấy tay và thời điểm chuyển nhượng cho ông Minh, bà Xuân thì phần đất này do chị Kiều đứng tên nên việc chuyển nhượng là không hợp pháp.

Vì vậy, anh yêu cầu Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 135 của vợ chồng anh với thửa 121 của chị Dương Thị Kim Loan là đường thẳng nối từ mốc F-E. Yêu cầu chị Loan và chồng là anh Bùi Văn Hai với anh Tô Văn

Cường (Là người thuê nhà) di dời tài sản trả lại phần đất diện tích 25m^2 trong phạm vi các mốc A, B, C, D, E, F, G, A theo sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2023 của Chi nhánh VPĐKĐĐ, vì phần đất này thuộc thửa 135 tờ bản đồ 01.

Đối với yêu cầu phản tố của chị Loan yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp diện tích 15m^2 trong phạm vi các mốc A, B, C, G, A mà trước đây cha mẹ anh đã chuyển nhượng thì anh không đồng ý. Anh đồng ý trả lại số tiền 15.000.000 đồng tiền chuyển nhượng 15m^2 mà trước đây cha mẹ anh đã nhận. Bản chính giấy CNQSDĐ của vợ chồng anh đang giữ, không thế chấp cho ai.

- Bị đơn chị Dương Thị Kim Loan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn Hai trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 121, tờ bản đồ 01, diện tích 156,8m^2 tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp (Viết tắt là thửa 121) là của ông Nguyễn Văn Phước. Ngày 29/12/2021 ông Phước chuyển nhượng thửa 121 cho chị Loan. Ngày 21/01/2022 chị Loan được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 156,8m^2. Trước khi cấp giấy CNQSDĐ địa chính không có đo đạc thực tế. Ngoài ra, ông Phước có làm giấy tay chuyển nhượng cho chị Loan phần đất phía sau giáp thửa 121 kích thước chiều ngang 03m, dài 05m, diện tích 15m², phần đất này nằm ngoài thửa 121. Khi chuyển nhượng phần diện tích 15m^2 đất này đã có sẵn căn nhà cấp 4 kết cấu mái tôn, vách tường nền xi măng bên trong có xây dựng nơi chứa nước, ngoài căn nhà không còn tài sản nào khác. Nguồn gốc phần đất diện tích 15m^2 này là của cha mẹ của anh Hình Quốc Phong chuyển nhượng cho ông Minh, bà Xuân. Sau đó ông Minh, bà Xuân chuyển nhượng lại cho ông Phước. Đến ngày 29/12/2021 ông Phước chuyển nhượng giấy tay lại cho chị Loan. Quá trình sử dụng không có tranh chấp. Hiện chị Loan đang quản lý sử dụng phần đất này và cho anh Tô Văn Cường thuê. Do đó, chị Loan và anh Hai không đồng ý theo yêu cầu của anh Phong.

Chị Loan yêu cầu công nhận phần đất diện tích 15m^2 trong phạm vi các mốc A, B, C, G, A cho chị Loan sử dụng. Chị Loan, anh Hai xác định ranh giới giữa thửa đất 121 của chị Loan và thửa 135 của anh Phong, chị Kiều là đường thẳng nối từ mốc H đến I, tại vị trí bức tường nhà có sẵn làm ranh giới quyền sử dụng đất cho hai bên. Bức tường nhà này có sẵn trước khi chị Loan nhận chuyển nhượng đất của ông Phước.

Trường hợp Tòa án xét xử buộc phải di dời tài sản trả đất cho anh Phong phần đất tranh chấp thì chị Loan, anh Hai tự nguyện di dời không yêu cầu bồi

thường hỗ trợ di dời và không tranh chấp yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng giấy tay với ông Phước trước đây. Nếu có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác. Hiện bản chính giấy CNQSDĐ chị Loan, anh Hai đang giữ, không thế chấp cho ai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Tô Văn Cường trình bày:

Anh có thuê nhà của chị Loan như chị Loan trình bày. Thời hạn thuê đến hết ngày 01/10/2024, mục đích thuê nhà để anh bán quần áo. Trong vụ kiện này anh không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Trường hợp phải di dời tài sản trả đất thì anh tự nguyện di dời, không còn yêu cầu gì khác.

+ Ông Hình Phước Thanh và bà Trần Thị Bảy trình bày:

Ông, bà thừa nhận vào ngày 06/6/2012 có chuyển nhượng phần đất chiều dài 03m, chiều ngang 05m, giá 15.000.000 đồng, mua bán bằng giấy tay cho bà Võ Thị Lệ Xuân và ông Nguyễn Tấn Minh, đã trả tiền chuyển nhượng xong. Sau đó, bà Xuân, ông Minh bán lại qua nhiều người sau cùng là chị Loan. Nay ông, bà thống nhất theo ý kiến của anh Phong là trả lại tiền chuyển nhượng 15.000.000 đồng mà ông, bà đã nhận cho chị Loan để chị Loan trả lại phần đất 15m^2 cho anh Phong sử dụng vì việc mua bán trước đây bằng giấy tay không hợp pháp và giấy CNQSDĐ tại thời điểm chuyển nhượng cho chị Loan do chị Hình Thúy Kiều đứng tên, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

+ Ông Nguyễn Tấn Minh và bà Võ Thị Lệ Xuân trình bày:

Trước đây ông, bà có nhận chuyển nhượng giấy tay phần đất dài 05m, ngang 03m của ông Hình Phước Thanh và bà Trần Thị Bảy. Việc chuyển nhượng diện tích nhỏ không sang tên được nên làm giấy tay, giá chuyển nhượng 15.000.000 đồng. Ông, bà đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông Thanh và bà Bảy xong và ông Thanh, bà Bảy cũng đã giao đất cho ông, bà sử dụng. Sau đó, ông, bà chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Phước như bên bà Loan trình bày. Do đó, việc anh Phong đòi lại đất này là không đúng. Trong vụ kiện này ông, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

+ Chị Nguyễn Thúy Kiều trình bày:

Chị là vợ của anh Hình Quốc Phong. Trong vụ kiện này, chị thống nhất theo ý kiến của anh Phong, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

+ Chị Hình Thúy Kiều trình bày:

Chị là em ruột của anh Hình Quốc Phong. Trước đây chị có chuyển nhượng cho anh Phong phần đất như anh Phong trình bày trên. Trong vụ kiện này chị Kiều không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung đã xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Hình Quốc Phong yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 135 của anh Phong, chị Nguyễn Thúy Kiều với thửa 121 của chị Loan là đường thẳng nối từ Mốc F-E, trên cơ sở đó yêu cầu chị Dương Thị Kim Loan và anh Bùi Văn Hai liên đới với anh Tô Văn Cường (là người thuê nhà), di dời tài sản trả lại phần đất diện tích 25m^2 thể hiện tại mốc A, B, C, D, E, F, G, A theo sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2023 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lai Vung.

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 135 tờ bản đồ 01 của anh Hình Quốc Phong và chị Nguyễn Thúy Kiều với thửa đất 121 tờ bản đồ 01 của chị Dương Thị Kim Loan, cả hai thửa đất đều tọa lạc tại ấp Long Thành A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, là đường thẳng nối từ mốc H-I theo sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2023 của Chi nhánh VPĐKĐĐ.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Dương Thị Kim Loan ủy quyền cho anh Bùi Văn Hai về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 15m^2 tại mốc A-I- G-C-H-B cho chị Dương Thị Kim Loan được quyền quản lý sử dụng.

4. Công nhận cho chị Dương Thị Kim Loan được quyền sử dụng phần đất diện tích 15m^2 thể hiện tại các mốc A-I-G-C-H-B (trong đó có diện tích 07m^2 thể hiện tại mốc H-I-G-C thuộc một phần thửa 121 tờ bản đồ 1 do chị Dương Thị Kim Loan đứng tên giấy CNQSDĐ và diện tích 08m^2 tại các mốc A-B-H-I-A thuộc một phần thửa 135 tờ bản đồ 1 do anh Hình Quốc Phong và chị Nguyễn Thúy Kiều đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đất tọa lạc tại ấp Long Thành A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, theo sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2023 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lai Vung hiện chị Loan đang quản lý sử dụng đất).

(Có sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án kèm theo).

5. Trên cơ sở xác định ranh giới quyền sử dụng đất nêu trên, các đương sự có quyền và nghĩa vụ sử dụng đúng ranh giới quyền sử dụng đất đã được bản án của Tòa án xác định theo chiều thẳng đứng không gian và lòng đất theo quy định pháp luật và có trách nhiệm di dời tài sản trên đất tranh chấp (nếu có).

6. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

7. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy CNQSDĐ của các đương sự để điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự đối với diện tích đất theo bản án đã tuyên trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/7/2024 anh Hình Quốc Phong làm đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Dương Thị Kim Loan, về việc yêu cầu công nhận phần diện tích 15m^2, thể hiện các mốc A, I, G, C, H, C là không đúng, là vì: Phần đất tranh chấp tổng diện tích 25m^2 thể hiện các mốc A, B, C, D, E, F, G về A, nhưng cấp sơ thẩm tuyên công nhận cho bà Loan được quyền sử dụng 15m^2, còn lại 10m^2 không tuyên công nhận cho người nào sử dụng, là không có cơ sở chấp nhận cho bà Loan sử dụng 15m^2.

2. Buộc bà Dương Thị Kim Loan giao trả cho anh Hình Quốc Phong toàn bộ diện tích lấn chiếm là 25m^2 thể hiện các mốc A, B, C, D, E, F, G về A, và tháo dỡ mái che trả lại đất cho Hình Quốc Phong.

3. Việc mua bán đất giữa ông Thanh, bà Bảy với ông Minh, bà Xuân và bà Loan giải quyết bằng vụ án khác, là vì phần đất tranh chấp này thuộc quyền quản lý sử dụng của anh Phong, việc mua bán giữa các ông Thanh, bà Bảy với ông Minh, bà Xuân và bà Loan thì anh ông Phong không biết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Phong vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Phong, sửa một phần Bản án sơ thẩm về ranh giới quyền sử dụng đất của anh Phong với chị Loan là các mốc D, C, H, B, A.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Anh Phong cho rằng đất của anh bị chị Loan lấn chiếm diện tích 25m^2 thuộc thửa 135, tờ bản đồ số 01 trong phạm vi các mốc A, B, H, C, D, E, F, G, I, A. Trong đó, có 15m^2 trong phạm vi các mốc A, B, H, C, G, I, A do cha mẹ anh là ông Thanh và bà Bảy chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Xuân và ông Minh vào ngày 06/6/2012 với giá 15.000.000 đồng. Đến ngày 03/01/2018 bà Xuân và ông Minh làm giấy tay chuyển nhượng lại cho ông Phước. Đến ngày 29/12/2021 ông Phước tiếp tục chuyển nhượng bằng giấy tay lại cho chị Loan. Do ông Thanh và bà Bảy chuyển nhượng 15m^2 đất nêu trên bằng giấy tay, trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Hình Thúy Kiều đứng tên là không hợp pháp nên anh yêu cầu chị Loan phải trả cho anh 25m^2 đất nêu trên cho đủ diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh và xác định ranh giới quyền sử dụng đất của hai bên là đường thẳng nối từ mốc E đến mốc F là là không phù hợp. Bởi vì, căn cứ vào sự thừa nhận của các đương sự và hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ của anh Phong và chị Kiều đối với thửa 135 thể hiện nguồn gốc phần đất của anh Phong, chị Nguyễn Thúy Kiều nhận chuyển nhượng của chị Hình Thúy Kiều theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/12/2018. Còn phần đất thuộc thửa 121 của chị Dương Thị Kim Loan có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Phước vào ngày 29/12/2021. Việc chuyển nhượng đất của các đương sự đều không có đo đạc thực tế và không có lập biên bản xác định ranh giới đất. Do đó, không thể căn cứ vào diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho rằng đất của anh Phong thiếu là do bên chị Loan lấn ranh. Mặt khác, căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân

huyện Lai Vung thể hiện phần đất thuộc thửa 135 của anh Phong và chị Kiều qua đo đạc thực tế (Chưa tính diện tích tranh chấp) có diện tích 973,9m^2 so với giấy CNQSDĐ của anh Phong và chị Kiều được cấp diện tích là 989,9m^2, thiếu 16m^2. Còn phần đất thuộc thửa 121 của chị Loan qua đo đạc thực tế có diện tích 139,8m^2 so với giấy CNQSDĐ chị Loan được cấp là 156,8m^2, thiếu 17m^2. Như vậy, cả 02 thửa đất của anh Phong, chị Kiều cũng như của chị Loan đều thiếu so với giấy CNQSDĐ được cấp nên không có căn cứ để xác định chị Loan lấn đất của anh Phong.

[2] Đối với phần đất có diện tích 15m^2 trong phạm vi các mốc A, B, C, G, A, ngày 06/6/2012 ông Thanh, bà Bảy chuyển nhượng cho bà Xuân và ông Minh, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Sau khi nhận chuyển nhượng phía ông Minh, bà Xuân xây nhà kiên cố trên phần đất này và sau đó chuyển nhượng cho ông Phước, ông Phước chuyển nhượng cho chị Loan. Việc ông Thanh, bà Bảy chuyển nhượng 15m^2 đất nêu trên vào năm 2012 là trước khi chị Hình Thúy Kiều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Năm 2014) và chuyển nhượng qua nhiều người, trong thời gian dài nhưng chị Kiều, ông Thanh, bà Bảy cũng không tranh chấp. Hiện trạng trên phần đất tranh chấp 25m^2 có căn nhà cấp 4 vách tường, mái tôn, nền tráng xi măng do chị Loan đang quản lý sử dụng. Khi vợ chồng anh Phong nhận chuyển nhượng đất của chị Kiều cũng không có tranh chấp hay thỏa thuận gì đối với 15m^2 đất nêu trên. Vì vậy, anh Phong cho rằng đất của anh bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu chị Loan trả lại 25m^2 đất trong phạm vi các mốc A, B, H, C, D, E, F, G, I, A là không có căn cứ.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm anh Phong cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên không chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm chị Loan xác định diện tích 10m^2 trong phạm vi các mốc E, D, C, G, F, E thuộc thửa 121 của chị và yêu cầu xác định các mốc ranh để đảm bảo thi hành án là phù hợp nên chấp nhận. Mặt khác, để đảm bảo cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đúng quy định của pháp luật đối với diện tích 15m^2 trong phạm vi các mốc A, B, H, C, G, I, A công nhận cho chị Loan phải được hợp vào thửa 121. Vì vậy, sửa một phần Bản án sơ thẩm, xác định ranh giới quyền sử dụng đất của thửa 135 với thửa 121 là các đoạn thẳng nối liền các mốc D, C, H, B, A.

Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Phong, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo của anh Phong không được chấp nhận nên anh Phong phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 92, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 220 Luật đất đai năm 2024, 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Hình Quốc Phong.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST, ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện lai Vung.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hình Quốc Phong về việc yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 135 của anh Hình Quốc Phong và chị Nguyễn Thúy Kiều với thửa 121 của chị Dương Thị Kim Loan là đường thẳng nối liền các mốc F, E và yêu cầu chị Dương Thị Kim Loan và anh Bùi Văn Hai liên đới với anh Tô Văn Cường di dời tài sản trả lại phần đất diện tích 25m^2 trong phạm vi các mốc A, B, H, C, D, E, F, G, I, A.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Dương Thị Kim Loan về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 15m^2 trong phạm vi các mốc A, I, G, C, H, B cho chị Dương Thị Kim Loan được quyền sử dụng.

5. Công nhận cho chị Dương Thị Kim Loan được quyền sử dụng diện tích 15m^2 đất trồng cây lâu năm, trong phạm vi các mốc A, I, G, C, H, B, A đất tại ấp

Long Thành A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, (Hiện chị Loan đang quản lý sử dụng đất).

6. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 135 tờ bản đồ 01 của anh Hình Quốc Phong và chị Nguyễn Thúy Kiều với thửa đất 121 tờ bản đồ 01 của chị Dương Thị Kim Loan, tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp là các đoạn thẳng nối liền các mốc D, C, H, B, A.

7. Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất. Tài sản của bên nào (Nếu có) lấn chiếm phải được di dời ra khỏi ranh đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung và biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cùng ngày 17/5/2023).

Các đương sự được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy CNQSDĐ của các đương sự để điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật.

8. Về án phí:

+ Anh Hình Quốc Phong phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0013912 ngày 22/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

+ Anh Hình Quốc Phong và chị Nguyễn Thúy Kiều phải liên đới chịu 675.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0015779 ngày 31/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung. Anh Hình Quốc Phong và chị Nguyễn Thúy Kiều còn phải nộp tiếp 375.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Chị Dương Thị Kim Loan được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0007265 ngày 05/7/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

9. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh Hình Quốc Phong phải chịu 5.425.340 đồng (Đã nộp xong).

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, người phải thi hành án 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, 7b 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.

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

CÁC THẨM PHÁN	**THẨM PHÁN CHỦ TỌA**
Ngô Tấn Lợi – Nguyễn Chí Dũng	**Sỹ Danh Đạt**