TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 246/2025/DS-PT
Ngày: 15-4-2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Bà Huỳnh Thị Phượng

2. Bà Lê Thị Bích Tuyền

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hà Tấn Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phạm Thị Phương N, sinh năm 1964 (có mặt).

1.2. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ2: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1986. Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2024, có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị Đ3, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

3.2. Ông Nguyễn Phạm Long N2, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

3.3. Ông Nguyễn Thành N3, sinh năm 1983 (có mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1981 (vắng mặt).

3.5. Cháu Nguyễn Phạm Phương A, sinh năm 2006 (vắng mặt).

3.6. Cháu Nguyễn Phạm Nhân N4, sinh năm 2017 (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Nguyễn Phạm Phương A, cháu Nguyễn Phạm Nhân N4: Ông Nguyễn Thành N3 (có mặt) và bà Nguyễn Thị T (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Lê Thành U, chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số 213, Quốc lộ 1A, Khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 27/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ, bà Phạm Thị Phương N trình bày: Ngày 30/10/2000, bà N, ông Đ và ông Nguyễn Văn Đ2 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 4m x dài 30m, với giá 10 cây vàng, trong hợp đồng không thể hiện số thửa. Ngoài ra, tại phần bổ sung còn thể hiện nội dung "chiều dài đến hết ranh bụi trải; bề ngang trong cách móng nhà phía sau là 4,10m". Bà N, ông Đ đã giao cho ông Đ2 07 cây vàng ngày 30/10/2000. Khoảng 01 tháng sau, bà N, ông Đ giao tiếp cho ông Đ2 03 cây vàng còn lại và ông Đ2 đã giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ do ông Đ2 đứng tên để bà N, ông Đ làm thủ tục tách, chuyển mục đích một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 1-1 mà ông Đ2 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N, ông Đ. Ngày 15/10/2004, bà N và ông Đ2 đến Ủy ban nhân dân xã P, huyện BL, tỉnh Long An ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1-1, diện tích 115,25m^2, loại đất lúa, giá chuyển nhượng 40.000.000đồng, đất tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An. Sau đó, bà N được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 304588 ngày 15/02/2005, đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1-1, diện tích 115,25m^2, loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An. Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 68-2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 26/01/2024 được Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện Bến Lức duyệt ngày 02/02/2024 thì bà N, ông Đ xác định phần đất các bên tranh chấp tại vị trí khu B, diện tích 18,5m^2 và khu C, diện tích 8,8m^2, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa 39, tờ bản đồ 15), loại đất NTS, đất tọa lạc 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

Bà N, ông Đ xác định ông Đ2 đã chuyển nhượng phần đất tại vị trí khu A, diện tích 96,5m^2; khu B, diện tích 18,5m^2 và khu C, diện tích 8,8m^2 nhưng khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì cơ quan nhà nước chỉ ghi diện tích chuyển nhượng 115,25m^2. Bà N, ông Đ nhiều lần yêu cầu ông Đ2 tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất tại vị trí khu B, diện tích 18,5m^2 và khu C, diện tích 8,8m^2 nhưng ông Đ2 không thực hiện. Năm 2000, bà N, ông Đ xây dựng căn nhà, loại nhà cấp 4, tại vị trí khu A; thời gian sau đó, bà N, ông Đ tu bổ, sửa chữa, xây dựng thêm một số phòng kết nối với căn nhà chính tại vị trí khu B, C sử dụng cho đến nay nhưng ông Đ2 không ngăn cản và cũng không tranh chấp. Bà N, ông Đ xác định, phần đất tại vị trí khu A, B, C có những người sinh sống trên đất gồm: Bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ, ông Nguyễn Phạm Long N2, ông Nguyễn Thành N3, bà Nguyễn Thị T, cháu Nguyễn Phạm Phương A, cháu Nguyễn Phạm Nhân N4 và bà N, ông Đ xác định không còn ai sinh sống trong căn nhà này.

Bà N, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu ông Đ2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/10/2000 đối với phần đất tại vị trí khu B, diện tích 18,5m^2 và khu C diện tích 8,8m^2, thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa 105, tờ bản đồ 1-1), loại đất nuôi trồng thủy sản, đất tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BB 265447 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An cấp cho ông Đ2 ngày 13/5/2010 đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1, đất tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ2 thì bà N, ông Đ không đồng ý toàn bộ.

Theo đơn khởi kiện ngày 12/8/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ2 do bà Nguyễn Thị Ngọc H đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ2 và bà Trần Thị Đ3 là vợ chồng. Ông Đ2 được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số vào sổ 0944/QSDĐ/0203-LA ngày 21/6/1999 đối với các thửa đất số 3, 4, tờ bản đồ số 1-1, đất tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

Ngày 30/10/2000, ông Đ2 và bà N, ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 4m x dài 30m, với giá 10 cây vàng, trong hợp đồng không

thể hiện số thửa. Ông Đ2 đã nhận đủ 10 cây vàng và giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho bà N, ông Đ làm thủ tục chuyển mục đích, tách phần đất mà ông Đ2 đã bán cho bà N, ông Đ. Ngày 15/10/2004, bà N và ông Đ2 đến Ủy ban nhân dân xã Phước Lợi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1-1, diện tích 115,25m^2, loại đất lúa, giá chuyển nhượng 40.000.000đồng. Sau đó, bà N được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 304588 ngày 15/02/2005, đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1-1, diện tích 115,25m^2, loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty Hưng Phú thì ông Đ2 xác định phần đất các bên tranh chấp tại vị trí khu B, diện tích 18,5m^2 và khu C, diện tích 8,8m^2, thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa 39, tờ bản đồ 15) do Đúng đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Việc bà N, ông Đ xây dựng nhà, vật kiến trúc tại vị trí khu B, khu C, ông Đ2 có đứng ra ngăn cản, tranh chấp với bà N, ông Đ. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông Đ thì ông Đ2 không đồng ý toàn bộ. Đồng thời, ông Đ2 khởi kiện yêu cầu bà N, ông Đ tháo dỡ nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc tại vị trí khu B, diện tích 18,5m^2 và khu C diện tích 8,8m^2 để trả lại khu B, khu C cho ông Đ2 sử dụng.

Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức có Văn bản số 7117/UBND-VP ngày 17/7/2024 trình bày: Ủy ban đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu của đương sự, Ủy ban yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 105, Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ đối với ông Nguyễn Văn Đ2. Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Tấn Đ và ông Nguyễn Văn Đ2 ngày 30/10/2000.

Bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại vị trí khu B, diện tích 18,5m^2, loại đất NTS và khu C, diện tích 0,25m^2, loại đất NTS, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 15), tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ đối với ông Nguyễn Văn Đ2 về việc xác định phần đất tại vị trí

khu C, diện tích 8,55m^2, loại đất NTS, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 15), tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ2 đối với bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ.

Xác định phần đất tại vị trí khu C, diện tích 8,55m^2, loại đất NTS, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 15), tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Đ2.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ2 đối với bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ về việc:

4.1. Xác định phần đất tại vị trí khu B, diện tích 18,5m^2, loại đất NTS và khu C, diện tích 0,25m^2, loại đất NTS, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 15), tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của Nguyễn Văn Đ2.

4.2. Yêu cầu bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ tháo dỡ nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc tại vị trí khu B, diện tích 18,5m^2 và khu C, diện tích 8,8m^2, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 15), tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

5. Bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại vị trí khu C, diện tích 8,55m^2, loại đất NTS, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 15), tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An và có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Đ2 số tiền 55.840.050đồng.

Người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có trách nhiệm liên 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 hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trường hợp bên phải 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 cấp hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. (Vị trí khu B và C được thể hiện chi tiết theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 68-2024 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 26/01/2024 được Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện Bến Lức duyệt ngày 02/02/2024).

Ngày 26/12/2024, bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét xác định vị trí tranh chấp tại khu C diện tích 8,55m^2, loại đất NTS, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 15), tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An là của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà N, ông Đ trình bày: Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là xác định vị trí đất tại khu C là của bà N và ông Đ.

Ông Đ2 do bà Ngọc Hương đại diện trình bày: Đề nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà N và ông Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà bà N, ông Đ đối với phần đất tại vị trí khu C, diện tích 8,8m^2 vì vị trí đất này ông Đ và bà N sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông Đ2, khi bà N, ông Đ quản lý, sử dụng phía ông Đ2 không phản đối và cũng không có tranh chấp, phía ông Đ2 đã xây dựng tường kiên cố, làm ranh giữa hai bên ranh đất.

Từ những căn cứ trên: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm bà Trần Thị Đ3, ông Nguyễn Phạm Long N2, bà Nguyễn Thị T, Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét xác định vị trí tranh chấp tại khu C diện tích 8,8m^2, loại đất NTS, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 15), tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An là của ông, bà. Do đó, không đồng ý nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Đ2 số tiền 55.840.050đồng. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo.

[2.1] Xét thấy: Bà N, ông Đ và ông Đ2 cùng thống nhất về nguồn gốc của thửa đất số 75 và thửa 105 là của ông Đ2. Theo như bà N, ông Đ trình bày: Ngày 30/10/2000, bà N, ông Đ và ông Đ2 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 4m x dài 30m, với giá 10 cây vàng, trong hợp đồng không thể hiện số thửa. Ngoài ra, tại phần bổ sung còn thể hiện nội dung "chiều dài đến hết ranh bụi trải; bề ngang trong cách móng nhà phía sau là 4,10m". Ngày 15/10/2004, bà N và ông Đ2 đến Ủy ban nhân dân xã Phước Lợi, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1-1, diện tích 115,25m^2. Sau đó, bà N được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 304588 ngày 15/02/2005, đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1-1, diện tích 115,25m^2. Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty Hưng Phú 02/02/2024, thể hiện diện tích thửa đất 75 của bà N (khu A, diện tích 96,5m^2) thiếu 18,75m^2 so với giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp. Theo như ông Đ2 trình bày: Thửa đất số 105 của ông Đ2 được tách ra từ thửa đất số 4. Ông Đ2 được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 265447 ngày 13/5/2010, đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1, diện tích 38,8m^2. Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty Hưng Phú ngày 02/02/2024, thể hiện diện tích thửa 105 của ông Đ2 (Khu B, diện tích 18,5m^2 + Khu C, diện tích 8,8m^2= 27,3m^2) thiếu 11,5m^2 so với giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp. Như vậy, diện tích đất sử dụng thực tế là thiếu so với diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ được nhà nước cấp cho bà N và ông Đ2.

[2.2] Tại văn bản số 4202/CNVPĐKKĐĐ-HCTH ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức thể hiện nội dung "Theo bản đồ địa chính tại thời điểm thực hiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính được Phòng nông nghiệp - địa chính duyệt ngày 28/10/2004 có thể hiện kích thước tứ cận thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1-1. Theo đó, kích thước tứ cận có sự thay đổi so với Mảnh trích do bản đồ địa chính số 68-2024 của Công ty Hưng Phú đo vẽ ngày 26/01/2024, nên diện tích đất đo thực tế có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp".

[2.3] Tại văn bản số 2685/CNVPĐKKĐĐ-HCTH ngày 11/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức thể hiện nội dung "khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 3, 4 tờ bản đồ số 1-1 cho ông Đ2 không có đo thực tế. Thửa đất số 75 tách ra từ thửa đất số 3, thửa đất 105 tách ra từ thửa đất số 4; khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 105 không có đo thực tế". Như vậy, không thể căn cứ vào diện tích đất do Nhà nước cấp ghi trên giấy chứng nhận QSDĐ để xác định phần đất tranh chấp tại vị trí khu B diện tích 18,5m^2 và khu C diện tích 8,8m^2 là của bà N, ông Đ hay của ông Đ2.

[2.4]. Xét về nguồn gốc đất: Nguồn gốc các thửa đất số 75 và thửa 105 là của ông Đ2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0944/QSDĐ/0203-LA ngày 21/6/1999. Ngày 30/10/2000, bà N, ông Đ và ông Đ2 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 4m x dài 30m, trong hợp đồng không thể hiện số thửa; tại phần bổ sung của hợp đồng còn thể hiện nội dung "chiều dài đến hết ranh bụi trải; bề ngang trong cách móng nhà phía sau là 4,10m". Như vậy, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 30/10/2000 thì bà N, ông Đ và ông Đ2 không ghi diện tích cụ thể là bao nhiêu, thuộc thửa đất nào nên vào ngày 15/10/2004, bà N và ông Đ2 thỏa thuận ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1-1, diện tích 115,25m^2 tại Ủy ban nhân dân xã Phước Lợi, huyện Bến Lức.

[2.5]. Xét về quá trình sử dụng: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 23/01/2024, thể hiện phần đất tranh chấp tại vị trí khu B, C bà N, ông Đ đã xây dựng một số căn nhà phụ gắn liền với nhà chính, vật kiến trúc kiên cố, sử dụng ổn định. Tại văn bản số 482/UBND-ĐC ngày 19/6/2024, Ủy ban nhân dân xã Phước Lợi xác nhận phần đất khu B và khu C bà N, ông Đ quản lý, sử dụng từ năm 2000 cho đến nay. Quá trình quản lý, sử dụng, bà N và ông Đ đã xây dựng các công trình này nhưng ông Đ2 sống gần bà N, ông Đ không tranh chấp hoặc khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Phước Lợi, phía ông Đ2 đã xây dựng tường kiên cố, làm ranh giữa hai bên ranh đất, chừa phần diện tích đất tranh chấp tại khu C diện tích 8,8m^2 nằm ngoài tường rào bên phía đất của bà N, ông Đ và để cho ông Đ, bà N sử dụng. Do đó, có căn cứ xác định vị trí đất tại khu C diện tích 8,8 m^2 là của ông Đ2 đã bán cho bà N và ông Đ.

Từ những nhận định trên: Xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[4]. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 22.948.000đồng, chi phí thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 1.100.000 đồng. Tổng cộng là 24.048.000 đồng. Buộc ông Đ2 phải chịu toàn bộ số tiền 24.048.000 đồng. Số tiền này bà N và ông Đ đã nộp xong, do đó, ông Đ2 có trách nhiệm trả lại toàn bộ cho ông Đ và bà N số tiền 24.048.000 đồng.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ2 được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 của 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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ được miễn án phí.

[7] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 105, Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ đối với ông Nguyễn Văn Đ2.

1.1. Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Tấn Đ và ông Nguyễn Văn Đ2 ngày 30/10/2000.

1.2. Bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại vị trí khu B diện tích 18,5m^2 và khu C diện tích 8,8m^2 loại đất NTS thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 15), tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

1.3. Người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có trách nhiệm liên 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 hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

1.4. Trường hợp bên phải 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 cấp hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Vị trí khu B, C được thể hiện chi tiết theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 68-2024 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 26/01/2024 được Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện Bến Lức duyệt ngày 02/02/2024.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ2 đối với bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ đối với yêu cầu:

2.1. Xác định phần đất tại vị trí khu B, diện tích 18,5m^2, khu C diện tích 8,8m^2, loại đất NTS, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 15), tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của Nguyễn Văn Đ2.

2.2. Yêu cầu bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ tháo dỡ nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc tại vị trí khu B, diện tích 18,5m^2 và khu C, diện tích

8,8m^2, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 1-1 (nay là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 15), tọa lạc ấp 4, xã P, huyện BL, tỉnh Long An.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 22.948.000đồng, chi phí thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 1.100.000 đồng. Tổng cộng là 24.048.000 đồng. Buộc ông Đ2 phải chịu toàn bộ số tiền 24.048.000 đồng. Số tiền này bà N và ông Đ đã nộp xong, do đó, ông Đ2 có trách nhiệm trả lại toàn bộ cho ông Đ và bà N số tiền 24.048.000 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ và ông Nguyễn Văn Đ2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010555 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

5. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Phương N, ông Nguyễn Tấn Đ được miễn án phí.

7. 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 thoả 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, Điều 7, Điều 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.

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

Các Thẩm phán	**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
Huỳnh Thị Phượng – Lê Thị Bích Tuyền	**Phùng Thị Cẩm Hồng**

Nơi nhận:
-TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng