

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 302/2025/DS-PT

Ngày 04-6-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng và công 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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Ông Lê Hùng Cường

- 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 Tho - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng và công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 303/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 146/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Phương T, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn C, sinh năm 1943.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Công D, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ cư trú: Số C, đường Ô, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Trần Hoài P, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L. Địa chỉ trụ sở: Số A, Q, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Trung H - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ.

3. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Số B, đường B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Phương B – Phó Trưởng phòng Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Đ.

4. Bà Thái Thị Ngọc L, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Ông Lê Nhựt Q, sinh năm 1998. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Văn phòng C2. Địa chỉ trụ sở: Số G, ấp A xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1952. Địa chỉ cư trú: Ấp Hậu Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

2. Bà Lê Thị Ú, sinh năm 1956. Địa chỉ cư trú: Ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn C là bị đơn.

(Bà T, ông C, ông D, ông P, ông Q, bà N và bà Ú có mặt; các đương sự khác có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/8/2023, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị Phương T trình bày:

Ông Lê Văn C là bác ruột của bà, nguồn gốc thửa 1148 (thửa mới 621); thửa 232 (thửa mới 281), cùng tờ bản đồ số 8 (mới 9) tọa lạc tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An của ông nội bà tên Lê Văn Đ. Ông nội bà chết năm 1966, ông C là con tự đi kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện (viết tắt là UBND) Đức Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số AD9 716110, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số H01921 ngày 20/01/2006 tại thửa 232 (thửa mới 281), tờ bản đồ số 8 (mới 9) diện tích 1.879m².

Giáp ranh với thửa 232 của ông C là thửa 190 (thửa mới 654) của ông Lê Văn Ú1 là em của ông C. Mặc dù là con út trong gia đình nhưng cha bà là ông Lê Văn C1 không được hưởng phần đất hương hỏa của ông bà, nên theo di

nguyên của ông C1, ngày 08/7/2019 bà có nhận chuyển nhượng diện tích 532m² thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 08 của ông Lê Văn Ú1 và bà Thái Thị Ngọc L, Hợp đồng được Văn phòng công chứng (viết tắt là VPCC) Nguyễn Văn L1 công chứng số 3109, quyền số 07.TP/CC – SCC/HĐGD. Khi nhận chuyển nhượng bà và ông Ú1, bà L có tiến hành đo đạc và cắm cọc hai đầu để xác định ranh đất với thửa 232 của ông C. Khi đó bà có thấy hàng rào cọc xi măng kéo lưới B40 nhưng đã bị ngã không xác định được vị trí các cột xi măng, bà có hỏi ông Ú1, ông Ú1 có nói hàng rào này của ông C khi ông C xây dựng vào năm 2013 có xin ông rào tạm để chống trộm, vì ông C sinh sống trên thành phố ít khi về thăm nhà lúc đó giữa ông Ú1, ông C không có bất kỳ tranh chấp nào. Hiện nay hai trụ xi măng của bà vẫn còn.

Đến ngày 26/8/2019 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số CT 109837, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09757 tại thửa 1148 (thửa mới 621), tờ bản đồ số 8 (mới 9) diện tích 532m², tọa lạc tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đến năm 2023 khi ông C xây dựng hàng rào lưới B40 thì bà phát hiện ông C lấn qua phần đất của bà được thể hiện tại Khu B có diện tích 62,6m² của Mảnh trích đo địa chính số 303-2024 ngày 10/4/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/4/2024, do đó bà khởi kiện yêu cầu ông C phải tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất lấn chiếm trên cho bà.

Theo Đơn yêu cầu phản tố ngày 15/7/2024, bản tự khai ngày 27/6/2024, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Lê Công D là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông Lê Văn C và ba của bà T là ông Lê Văn C1 là anh em ruột, con của ông Lê Văn Đ, nguồn gốc thửa 1148 (mới 621), thửa 232 (mới 281), cùng tờ bản đồ số 8 (mới số 9), tọa lạc tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An của ông Đ là ông nội ông.

Ông Đ đã chết vào năm 1966, sau khi ông Đ chết thì các con ông Đ có họp gia đình và chia cho ông C thửa đất số 281 (trước đây là thửa 232) tờ bản đồ số 9 (cũ 8) tọa lạc tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An và chia cho ông Ú1 (em ruột của ông C) thửa 1148 (mới 621), tờ bản đồ số 8 (mới 9), tọa lạc tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An. Thửa 621 tách ra từ thửa 190.

Ngày 30/01/2006, ông C được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ tại thửa 232 diện tích 1.879m², tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đường đất có chiều dài 42,2m; Tây giáp thửa 216 có chiều dài 16,1m; Nam giáp thửa đường nước có chiều dài 70m; Bắc giáp thửa 190 có chiều dài 50m. Khi nhà nước cấp GCNQSDĐ cho ông C có đi đo đạc thực tế và ông C quản lý sử dụng cho đến nay.

Trước đây, ranh giới giữa thửa 232 và thửa 1148 có hàng rào tre, song song với hàng rào tre là mương nước. Hàng rào tre là của ông C; mương nước là của

ông Ú1. Đến khoảng năm 2013 ông C có xây dựng hàng rào kéo lưới B40, trụ xi măng ngay mép ruộng nước của ông Ú1 kéo thẳng xuống hết thửa đất của ông C, có sự đồng ý của ông Ú1, được thể hiện từ đó cho đến nay giữa ông Ú1 và ông C không tranh chấp. Đến ngày 17/01/2023 đề kiên cố hàng rào ông C xây dựng thêm chân hàng rào bằng gạch ống đỏ tráng xi măng chiều cao khoảng 60 cm ngay vị trí hàng rào cũ. Sau khi xây dựng xong hàng rào thì phía bà T cho rằng ông C lấn sang đất của bà T nên bà T tranh chấp.

Ông C đã nhận được Mệnh trích đo địa chính số 303-2024 ngày 10/4/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/4/2024 vị trí tranh chấp thể hiện tại Khu B có diện tích 62,6m² thuộc thửa đất 621 do bà T đứng tên trên GCNQSDĐ, ông C yêu cầu Tòa án vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) giữa ông Ú1, bà L với bà T tại VPCC Nguyễn Văn L1 có số công chứng 3109, quyền số 07.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2019; yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CT 109837, số vào sổ cấp GCN: CS 09757 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà T ngày 26/8/2019.

Tại Bản tự khai ngày 01/7/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài P trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị Phương T. Vào năm 2019, bà T có nhận chuyển nhượng 532m², thuộc thửa 190, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An từ ông Ú1, bà L. Diện tích bà T nhận chuyển nhượng giáp ranh với thửa 232 của ông C. Khi nhận chuyển nhượng bà T có cầm cọc hai đầu, đến tháng 01/2023 ông C xây dựng hàng rào lấn sang thửa 1148. Ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông C tháo dỡ di dời hàng rào trả lại cho bà T phần đất lấn chiếm thể hiện tại Khu B có diện tích 62,6m² của Mệnh trích đo địa chính số 303-2024 ngày 10/4/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/4/2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Ngọc L trình bày:

Ông Lê Văn Ú1 là chồng bà, bà về đây sinh sống từ khoảng năm 1990. Nguồn gốc các thửa 1148, 232, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An của ông Đ là cha chồng của bà. Trước đây giữa hai thửa 1148 và 232 có một bờ tre, bờ tre này là của ông Ú1. Đến năm 2013, ông C xây dựng hàng rào bằng lưới B40 có lấn qua bờ tre của ông Ú1, khi đó ông C có qua xin ông Ú1 nói kéo lưới B40 tạm để chống trộm, ông Ú1 không cho bà có khuyên ông Ú1, nên ông Ú1 mới cho ông C xây dựng hàng rào tạm lấn qua đất của ông Ú1.

Đến năm 2019, vợ chồng bà có chuyển nhượng diện tích 532m² thuộc một phần thửa 190 cho bà T, Hợp đồng được VPCC Nguyễn Văn L1 công chứng số 3109, quyền số 07.TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/7/2019. Khi nhận chuyển nhượng ông Ú1, bà và bà T có tiến hành đo đạc và cầm cọc để xác định ranh đất

với thửa 232 của ông C, ông Ú1 có nói hàng rào tre là của ông Ú1. Bà xác định phần đất hiện nay bà T đang tranh chấp với ông C là của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nhựt Q trình bày:

Ông là con của bà Thái Thị Ngọc L và ông Lê Văn Ú1, ông thống nhất với lời trình bày của bà L không bổ sung gì thêm. Ông xác định Khu B có diện tích 62,6m² của Mảnh trích đo địa chính số 303-2024 ngày 10/4/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/4/2024 là của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 trình bày:

VPCC Nguyễn Văn L1 có công chứng HĐCNQSDĐ số 3109/2019 quyền số 07.TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/7/2019 giữa ông Ú1, bà L và bà T diện tích 532m², thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng đúng với quy định pháp luật, ngoài ra VPCC xin được xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Ngày 20/01/2006, UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho ông C với diện tích 1.879m², thuộc thửa 2323, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu, được UBND xã Đ xác nhận đủ điều kiện.

Đối với Khu B có diện tích 62,6m² của Mảnh trích đo địa chính số 303-2024 ngày 10/4/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/4/2024 có đủ điều kiện cấp cho ông C hay không đề nghị Tòa án thẩm định, xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng và làm việc với các bên để làm căn cứ cho việc công nhận quyền sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày:

Ngày 26/8/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số CT 109837, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09757, tại thửa 1148 (thửa mới 621), tờ bản đồ số 8 (mới 9), diện tích 532m², tọa lạc tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà T hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 303/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Lê Thị Phương T “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu di dời tài sản; HĐCNQSDĐ; hủy GCNQSDĐ; công nhận quyền sử dụng đất” Lê Văn C.

- Buộc ông Lê Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Phương T quyền sử dụng đất khu B có diện tích 62,6m² tại Mảnh trích đo địa chính số 303-2024 ngày 10/4/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/4/2024.

- Buộc ông Lê Văn C phải tháo dỡ, di dời hàng rào kểu cầu trụ xi măng kéo lưới B40 thuộc khu B có diện tích 62,6m² tại Mảnh trích đo địa chính số 303-2024 ngày 10/4/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/4/2024.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn C.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn C về việc yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa ông Lê Văn Ú1, bà Thái Thị Ngọc L với bà Lê Thị Phương T tại VPCC Nguyễn Văn L1 có số công chứng 3109, quyền số 07.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2019.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn C về việc yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số CT 109837, số vào sổ cấp GCN: CS 09757 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Lê Thị Phương T ngày 26/8/2019 thể hiện ở khu B có diện tích 62,6m² thuộc Mảnh trích đo địa chính số 303-2024 ngày 10/4/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/4/2024.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn C về việc công nhận cho ông quyền sử dụng đất khu B có diện tích 62,6m² tại Mảnh trích đo địa chính số 303-2024 ngày 10/4/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/4/2024.

(Vị trí, diện tích, loại đất, số thửa, tờ bản đồ khu đất nêu trên được xác định Theo Mảnh trích đo địa chính số 303-2024 ngày 10/4/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/4/2024).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 13/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà nhận được đơn kháng của ông Lê Văn C là bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện của bị đơn ông Lê Văn C là ông Lê Công D trình bày: Thửa đất 232 của ông C được cấp đúng theo quy định của pháp luật, khi cấp có đo đạc. Ranh giới với thửa 1148 trước đây của ông Ú1 là hàng tre của ông C, còn

mương nước cạnh hàng tre là của ông Ú1. Năm 2013 ông C rào lại bằng hàng rào lưới B40 bọc quanh hàng tre trong đất ông C. Đến khi ông Ú1 chuyển nhượng cho bà T khi đo đạc không gọi ông C để chỉ ranh giới, cũng không ký giáp ranh. Quy trình chuyển nhượng giữa ông Ú1, bà L với bà T không đúng quy định của pháp luật. Ông C xác định diện tích đất tranh chấp có diện tích 62,6m² là của ông C nên yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông C.

Nguyên đơn bà Lê Thị Phương T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài P cùng trình bày: Khi bà T nhận chuyển nhượng từ ông Ú1, bà L thừa 1148 thì có đo đạc cụ thể. Phần đất tranh chấp có diện tích 62,6m² nằm trong GCNQSDĐ của bà T thuộc thửa 1148. Ông C xây hàng rào là lấn qua đất bà T nên bà T khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và được Tòa án sơ thẩm chấp nhận. Do đó, bà T không đồng ý kháng cáo của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nhựt Q trình bày: Hàng rào tre là của cha mẹ ông là ông Ú1, bà L. Khi ông C xây hàng rào thì xảy ra xô xát. Lúc cha mẹ ông chuyển nhượng cho bà T thửa 1148 có đo đạc thực tế, ông Q xác định phần đất tranh chấp là của ông Ú1, bà L.

Người làm chứng bà Lê Thị N và bà Lê Thị Ú (đều là em ruột ông C) trình bày: Hàng rào tre là của ông Ú chứ không phải của ông C. Sau khi ông Ú chết thì ông C mới xây hàng rào cong lại lấn qua đất ông Ú nên các chị em mới nói để cho ông C xây hàng rào tạm rồi sau này ông C trả lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Bị đơn ông C có đơn yêu cầu phản tố nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố, thông báo nộp tiền tạm ứng án phí của ông C, từ đó giải quyết yêu cầu phản tố của ông C là chưa đúng theo quy định tại Điều 195, 196, 202 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc thụ lý yêu cầu phản tố của ông C nếu được Tòa án chấp nhận có thể bù trừ nghĩa vụ chấp nhận một phần hay toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và cũng bảo vệ quyền lợi quyền lợi đương sự nên cần được xem xét trong cùng một vụ án. Do đó, sai sót trên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Tại phiên tòa, ông C, bà T thừa nhận khi được cấp GCNQSDĐ thì được cơ quan chuyên môn đo đạc thực tế, còn việc có ký giáp ranh hay không thì cơ quan chuyên môn có thực hiện hay không thì không biết.

Xét thấy, theo Mảnh trích đo địa chính số 303 thì vị trí khu B hiện tranh chấp có diện tích 62,6m² thuộc thửa 1148 (mới 621), tờ bản đồ số 8 (mới số 9), tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện Đ do bà T đứng tên trên GCNQSDĐ. Đồng thời, việc cấp GCNQSDĐ của bà T được cơ quan cấp giấy xác định là cấp hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục và đối tượng.

Theo Công văn 472/CV-UBND ngày 07/8/2024 của UBND xã Đ cung cấp chứng cứ: “Ông C có đăng ký cấp theo GCNQSDĐ của ông C có kích thước và hình thể thửa đất theo hồ sơ cấp giấy của ông C. Từ thời điểm cấp giấy đến nay ông C chỉ sử dụng phần diện tích theo hồ sơ cấp giấy của ông C, phần diện tích khu B là công Ca chỉ phát sinh từ thời điểm tháng 3/2023 đến nay, phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà T”. Đồng thời theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông C tại phần trích đo bản đồ địa chính thửa đất của ông C được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ duyệt ngày 17/10/2005 và GCNQSDĐ cấp cho ông C ngày 20/01/2006 vị trí phía bắc giáp ranh thửa đất 190, nay là thửa đất 621 của bà T là một đường thẳng không phải đường gấp khúc như hiện nay tranh chấp, hơn nữa thửa đất 232 (mới 281) của ông C được cấp GCNQSDĐ và được cơ quan chuyên môn đo đạc từ năm 2006 là trước khi bà T chuyển nhượng và được cấp GCNQSDĐ. Năm 2019, vợ chồng ông Ú, bà L chuyển nhượng 532m² thuộc một phần thửa 190 cho bà T có đo đạc thực tế. Phần đất tranh chấp tại khu B thì bà L, ông Q (vợ con ông Ú) xác định là của bà T. Do đó, ông C cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông C là không có cơ sở.

Từ những căn cứ trên thấy rằng kháng cáo của ông C là không có cơ sở.

Về tuyên án: Tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Lê Thị Phương T “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu di dời tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất*” Lê Văn C là chưa phù hợp. Bởi vì bà T chỉ yêu cầu buộc ông C tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa cách tuyên án cho phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Nguồn gốc thửa đất số 1148 (mới 621), thửa 232 (mới 281), cùng tờ bản đồ số 8 (mới 9), tọa lạc tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An của ông Lê Văn Đ. Sau khi ông Đ chết thì ông C là con có đơn xin cấp GCNQSDĐ và được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số AĐ 716110 ngày 20/01/2006 đối với thửa 232, diện tích 1.879m². Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của ông C là ông Lê Công D xác định khi ông C đi đăng ký kê khai có tiến hành đo đạc thực tế. Xét lời khai của ông D phù hợp với hồ sơ cấp GCNQSDĐ được Tòa án thu thập thể hiện khi cấp GCNQSDĐ thửa 232 có trích đo bản đồ địa chính trong đó cạnh giáp thửa 190 là một đường thẳng dài 54m. Sau khi cấp GCNQSDĐ đến nay thì ông C không khiếu nại về hồ sơ cấp GCNQSDĐ và vẫn cho rằng việc cấp GCNQSDĐ là đúng. Như vậy, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ thì ông C đã xác định được ranh giới thửa 232 đối với thửa 190 là một đường thẳng.

[5] Năm 2007, ông Lê Văn Ú1 là con ông Đ cũng kê khai đăng ký và được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 15/3/2007 đối với thửa đất 190 (giáp ranh thửa 232), diện tích 3.088m². Thửa đất 190 có cạnh giáp ranh thửa 232 của ông C theo họa đồ trong GCNQSDĐ cũng là một đường thẳng. Ngày 08/7/2019, ông Ú1 cùng vợ là bà L chuyển nhượng cho bà T một phần thửa 190 (là thửa 1148), diện tích 532m², phần đất này nằm giáp ranh thửa 232 của ông C, khi chuyển nhượng có đo đạc thể hiện theo trích đo bản đồ địa chính tỉ lệ 1:500, trong đó cạnh giáp ranh với thửa 232 là 59,4m. Ngày 26/8/2019, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 109837 đối với thửa đất 1148, diện tích 532m².

[6] Xét thấy, mặc dù hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa 232 của ông C và thửa 1148 của bà T do Tòa án thu thập tại cơ quan chuyên môn không có biên bản ký giáp ranh nhưng ngay từ khi cấp giấy thửa 232 cho ông C thì đã thể hiện ranh giới hai thửa 232 và 1148 là một đường thẳng, ông C, bà T cũng đều thừa nhận việc cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất của mình là có đo đạc và đúng quy định của pháp luật. Theo Mảnh trích đo địa chính số 303-2024 ngày 10/4/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/4/2024 thì phần đất tranh chấp khu B diện tích 62,6m², thuộc một phần thửa 1148 của bà T thì ông C đã xây hàng rào làm ranh giới đối với phần đất còn lại của bà T, hàng rào hình gấp khúc bó vào thửa đất 1148, ông C trình bày hàng rào trụ bê tông do ông C xây dựng năm 2013. Theo Công văn số 472/CV-UBND ngày 07/8/2024 của UBND xã Đ cung cấp cho Tòa án thì ông C không sinh sống ổn định trên phần đất khu B mà chỉ xây dựng hàng rào từ khoảng tháng 3/2023; khu B thuộc quyền sử dụng đất của bà T. Theo lời khai của bà L và ông Q (con ông Ú1, bà L) cùng lời khai của bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị N là em ruột ông C thì đều xác định hàng tre là của ông Ú nên hàng rào mà ông C xây dựng lấn qua đất của ông Ú.

[7] Tại Mạnh trích đo địa chính số 303-2024 thể hiện thửa 232 của ông C theo ranh bản đồ địa chính cũ tại vị trí khu D có diện tích $1.895,4\text{m}^2$ đã lớn hơn diện tích toàn bộ thửa 232 được cấp $16,4\text{m}^2$ ($1.895,4\text{m}^2 - 1.879\text{m}^2$); trong khi thửa 1148 của bà T theo ranh bản đồ địa chính cũ tại vị trí khu A có diện tích $474,5\text{m}^2$ nếu cộng với phần đất tranh chấp tại khu B diện tích $62,6\text{m}^2$ thì được $537,1\text{m}^2$ là lớn hơn diện tích được cấp của thửa 1148 là $5,1\text{m}^2$. Sở dĩ có chênh lệch diện tích $5,1\text{m}^2$ khi cộng đất tranh chấp vào đất của bà T là do cạnh ranh giới còn lại của thửa 1148 giáp ranh phần còn lại của thửa 190 dài hơn so với thửa 1148 khi cấp là $0,4\text{m}$ ($59,3\text{m} - 58,9\text{m}$), tuy nhiên phần giáp ranh này các bên không tranh chấp.

[8] Do đó, có căn cứ xác định trong quá trình sử dụng đất từ lúc được cấp GCNQSDĐ năm 2006 thì ông C đã lấn qua phần đất của ông Ú tại khu B diện tích $62,6\text{m}^2$ thể hiện qua việc ông C xây dựng hàng rào bê tông năm 2013. Đến năm 2019, ông Ú, bà L chuyển nhượng thửa 1148 cho bà T trong đó có phần đất tranh chấp là đúng quy định của pháp luật. Cho nên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[9] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu di dời tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất”* với ông C là chưa phù hợp. Bởi vì bà T chỉ yêu cầu buộc ông C tháo dỡ hàng rào để trả lại phần đất lấn chiếm. Do đó, Hội đồng xét xử sửa cách tuyên án cho phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[10] Từ nhận định trên, ông Lê Văn C kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn C được xét miễn do là người cao tuổi có yêu cầu miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn C.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 303/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 và 483 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 164, 165, 166, 175, 221 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 129, 133 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 12, 14, 26 và 29 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Phương T “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu di dời tài sản” với ông Lê Văn C.

- Buộc ông Lê Văn C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Phương T quyền sử dụng đất khu B có diện tích 62,6m², thuộc một phần thửa 1148 (mới là một phần thửa 621), tờ bản đồ số 8 (mới là 9), tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Buộc ông Lê Văn C phải tháo dỡ, di dời hàng rào kểu cầu trụ xi măng kéo lưới B40 thuộc khu B có diện tích 62,6m², thuộc một phần thửa 1148 (mới là một phần thửa 621), tờ bản đồ số 8 (mới là 9), tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn C về việc:

- Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ú1, bà Thái Thị Ngọc L với bà Lê Thị Phương T tại Văn phòng C2 có số công chứng 3109, quyền số 07.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2019.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 109837, số vào sổ cấp GCN: CS 09757, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Lê Thị Phương T ngày 26/8/2019, đối với khu B có diện tích 62,6m², thuộc một phần thửa 1148 (mới là một phần thửa 621), tờ bản đồ số 8 (mới là 9), tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Công nhận cho ông Lê Văn C quyền sử dụng đất khu B có diện tích 62,6m², thuộc một phần thửa 1148 (mới là một phần thửa 621), tờ bản đồ số 8 (mới là 9), tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Khu B có diện tích 62,6m², thuộc một phần thửa 1148 (mới là một phần thửa 621), tờ bản đồ số 8 (mới là 9), tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An được thể hiện Theo Mảnh trích đo địa chính số 303-2024 ngày 10/4/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 23/4/2024.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Lê Văn C có nghĩa vụ chịu 30.000.000 đồng, chi phí này bà Lê Thị Phương T đã nộp nên ông Lê Văn C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Lê Thị Phương T 30.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Phương T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005952 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; 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 thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hoà;
- Chi cục THADS huyện Đức Hoà;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc