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

Bản án số: **299**/2024/DS-PT
Ngày: 07-6-2024
V/v "Tranh chấp QSD đất, ranh giới QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng QSD 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 Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 26/4/2024, ngày 22/5/2024 và ngày 07/6/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 157/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024, về việc *"Tranh chấp QSD đất, ranh giới QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 250/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Võ Văn S (D), sinh năm 1954.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn S: Bà Phan Thị T, sinh năm 1958 và anh Võ Minh T1, sinh năm 1980 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ A, Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Văn T2, sinh năm 1961 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

2.2. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1955 (có mặt);

2.3. Nguyễn Thị H, sinh năm 1977 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ A, Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2.4. Nguyễn Thị B, sinh năm 1942 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Nguyễn Thị T3, sinh năm 1963 (có mặt);

3.2. Trần Thị T4, sinh năm 1956;

3.3. Nguyễn Thị Tuyết H1, sinh năm 1986;

3.4. Nguyễn Thị Tuyết H2, sinh năm 1988;

(Bà Trần Thị T4, chị Nguyễn Thị Tuyết H1 và chị Nguyễn Thị Tuyết H2 vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.5. Nguyễn Văn Vủ L, sinh năm 1993 (có mặt);

3.6. Trần Ngọc H3, sinh năm 1992 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.7. Phan Thị T, sinh năm 1958 (có mặt);

3.8. Võ Minh T1, sinh năm 1980 (có mặt);

3.9. Võ Ngọc T5, sinh năm 1984 (có mặt);

3.10. Võ Minh T6, sinh năm 1991 (có mặt);

3.11. Phan Thị Ánh T7, sinh năm 2001 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.12. Phan Thị Ánh T8, sinh năm 2006 (có mặt);

3.13. Phan Kỳ P, sinh năm 1996 (vắng mặt);

3.14. Trạm y tế xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ A, Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.15. Phan Kim Y, sinh năm 1987 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.16. Phan Thị Yến N, sinh năm 1994 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.17. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.18. Phan Thị R, sinh năm 1952 (vắng mặt);

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

3.19. Phan Thị P1, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.20. Phan Thị L1, sinh năm 1961 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đường số A, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Võ Văn S (D) là bị đơn và bà Phan Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Võ Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T trình bày: Năm 1990, bà Nguyễn Thị B có trao đổi đất trường học với Ủy ban nhân dân (UBND) xã B do Trưởng ban sản xuất xã ông Võ Văn P2 ký. Bà B có nhận diện tích đất 1.167m^2 là đất của Trạm y tế cũ, cụ thể: Hướng Đông giáp sông Cái Bèo có chiều dài 21m; Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn T9 chiều dài 27m; Hướng Nam giáp đất bà Đỗ Thị P3 có chiều dài 43m (Hiện nay, ông S quản lý phần đất của bà P3); Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn Đ chiều dài 54m. Giữa đất bà B và đất ông T10 hướng Bắc, hướng Tây là một con mương có hàng gáo làm ranh, hàng gáo nằm bên bờ đất của ông T10 (nay do ông T2, ông Đ, ông T9 quản lý) con mương thuộc quyền sử dụng (QSD) của bà B. Năm 1994, bà B chuyển nhượng cho ông S diện tích 1.167m^2 đất nêu trên thuộc thửa số 474, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Ông S có cất (xây dựng) nhà và sinh sống ổn định đến nay. Theo thời gian phần diện tích giáp sông Cái Bèo của ông S bị sạt lở nên phần tiếp giáp với đất của ông T2 và ông Đ chiều dài chỉ còn 51m. Tiếp giáp đất ông S nhận chuyển nhượng là đất của ông T2, ông Đ và ông T9. Trong quá trình sử dụng, ông T2 và ông Đ lấn chiếm một phần diện tích của ông S. Vào ngày 29/3/2020, ông T2 mới kêu ông S, bà T thương lượng và thống nhất xuống trụ đá, thỏa thuận xong ông T2 cam kết đưa giấy chứng nhận QSD đất cho ông S để điều chỉnh diện tích và sang tên. Đến nay, ông T2 không đưa giấy chứng nhận QSD đất để làm thủ tục sang tên mà kêu ông S phải dời trụ đá ra nữa mới đồng ý. Diện tích đất ông T2 lấn chiếm theo đo đạc thực tế khoảng 75,6m^2. Riêng ông Đ lấn chiếm con mương đầu giáp đất của ông T2 một phần diện tích khoảng 21,9m^2. Ngoài ra, giáp với phần đất của ông S là đất của ông Phan Văn L2 thuộc thửa 489. Vào ngày 05/8/1997, ông Phan Văn L2 có chuyển nhượng QSD đất cho ông S và bà T, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 03 cây vàng 24Kra. Vị trí đất ranh hàng gáo đo ngang qua mặt sông là 16m sát vách nhà, sau hậu ranh trụ đá tiếp giáp đất của ông T9 đo ngang qua 16m sát mé ao (theo thực tế đo đạc được là 17,08m), chiều dài 59m do Nguyễn Văn B1 là cán bộ Ban nhân dân ấp 2 chứng kiến, ông S đã xuống trụ đá. Hiện nay, ông Phan Văn L2 đã chết (ông L2 chết ngày 03/5/2021). Hàng thừa kế của ông L2 gồm: Vợ là bà Nguyễn Thị H và các con là

Phan Thị Ánh T7; Phan Thị Ánh T8; Phan Kim Y; Phan Thị Yến N. Người thừa kế của ông L2 không thực hiện chuyển nhượng QSD đất nên phát sinh tranh chấp.

Ông Võ Văn S và bà Phan Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 1.167m^2, thửa số 474, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa số 474, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn T2 để cấp lại cho ông Võ Văn S.

2. Xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 474 với thửa 475 (phần diện tích do ông T2 quản lý), cùng tờ bản đồ số 4 là đường thẳng nối từ mốc M8 - M27 - M24 - M23. Buộc ông Nguyễn Văn T2 trả lại cho ông Võ Văn S phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế, diện tích 75,6m^2, thửa số 474, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 474 với thửa 475 (phần diện tích do ông Đ quản lý) cùng tờ bản đồ số 4 là đường thẳng nối từ mốc M5 - M23. Buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại cho ông Võ Văn S phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế diện tích 21,9m^2, thửa số 474, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2, xã Bình Hàng Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

4. Yêu cầu người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Phan Văn L2 là Nguyễn Thị H, Phan Thị Ánh T7, Phan Thị Ánh T8, Phan Kim Y và Phan Thị Yến N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Võ Văn S và bà Phan Thị T diện tích theo đo đạc thực tế là 871,6m^2, thửa số 489, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông T2 xác định thửa số 474, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là của ông S, hiện nay, hộ ông S là người quản lý, sử dụng. Mặc dù ông T2 được UBND huyện C cấp QSD đất thửa số 474, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C nhưng ông T2 cũng như các thành viên trong gia đình không có quản lý, sử dụng. Còn việc vì sao ông T2 được UBND huyện C cấp QSD đối với thửa đất nói trên thì không rõ. Riêng phần đất hiện nay ông T2 đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc là của ông bà để lại cho ông Nguyễn Văn T11 (là cha ruột ông T2). Ông Tấn t cho ông T2 diện tích đất nhưng không nhớ rõ thời gian. Ông T2 không xác định diện tích đất đang sử dụng thuộc thửa số mấy, tờ bản đồ nào. Đến khoảng năm 1992, ông T2 đăng ký kê khai QSD đất và được cấp giấy lần đầu. Đến năm 2003, làm thủ tục cấp đổi QSD đất và được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 00312QSDĐ/16471/QĐ-UB, ngày 19/11/2003.

Đối với yêu cầu xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 474 và thửa 475,

cùng tờ bản đồ số 4 của ông S thì ông T2 không đồng ý. Hiện nay, phần diện tích đất chỉ do ông T2 và bà T3 quản lý, sử dụng, không còn ai khác quản lý sử dụng. Đồng thời, ông T2 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa 474, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Phần đất hiện nay ông Đ đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc là của ông bà để lại cho ông Nguyễn Văn T11 (là cha ruột ông Đ). Ông Tấn tặng cho diện tích đang sử dụng năm nào thì không nhớ rõ. Ngoài ra, ông Đ cũng không biết diện tích đất đang sử dụng thuộc thửa số mấy, tờ bản đồ nào. Đến khoảng năm 1992, ông Đ đăng ký kê khai QSD đất và được cấp giấy lần đầu. Đến năm 2003, làm thủ tục cấp đổi QSD đất và được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 000452QSDĐ/16471/QĐ-UB, ngày 19/11/2003.

Đối với yêu cầu xác định ranh giới QSD đất của ông S thì ông Đ không đồng ý. Ông Đ xác định phần đất đang tranh chấp ranh với ông S hiện nay ông Đ cùng bà Trần Thị T4, Nguyễn Thị Tuyết H1, Nguyễn Thị Tuyết H2, Nguyễn Văn Vủ L và Trần Ngọc H3 quản lý, sử dụng, không còn ai khác quản lý sử dụng. Đồng thời, ông Đ đang giữ bản chính Giấy chứng nhận QSD đất, không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Trước đây, bà Đỗ Thị P3 (là mẹ ông L2) có cho bà T ở nhờ trên đất. Đến năm 1997, thì bà P3 và ông L2 thống nhất chuyển nhượng QSD đất cho bà T bề ngang là 15m, chiều dài không rõ bao nhiêu. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 03 cây vàng 24Kra. Khi chuyển nhượng thì hai bên có xác định diện tích chuyển nhượng nhưng không thỏa thuận được. Lúc này, ông L2 mới thống nhất cho bà T thêm diện tích 01m nên thành 16m.

Tại phiên tòa, bà H thống nhất tiếp tục chuyển nhượng cho ông S và bà T diện tích ngang trước và sau là 16m, dài tính từ mé lộ đến mí con mương. Trong trường hợp ông S và bà T không thống nhất thì đề nghị chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, bà H đồng ý trả lại 03 cây vàng 24Kra và nhận lại đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Minh T1 trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông S và bà T. Trước đây khi phát sinh tranh chấp thì ông T2 và ông Đ thống nhất ranh giới như ông S xác định nên các bên tiến hành cắm trụ đá như hiện nay. Tuy nhiên, không biết lý do gì ông T2 và ông Đ thay đổi khi Tòa án tiến hành thẩm định. Tại phiên tòa, anh T1 không xuất trình được tài liệu chứng minh cho lời trình bày của mình.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Võ Văn S và bà Phan Thị T như sau:

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Võ Văn S (D) với bà Nguyễn Thị B theo đo đạc thực tế diện tích 1.061,2m^2 thuộc thửa 474, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C. Cụ thể trong các mốc M2 - M3 - M4 - M22 - M21 - M8 - M9 - M14 - M16 - M2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSD đất thửa 474 tờ bản đồ số 4, diện tích 1.214m^2 (loại đất Thổ và Vườn) do UBND huyện C cấp ngày 19/11/2003 để cấp lại cho ông Võ Văn S và bà Phan Thị T.

1.2. Xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 474 với một phần thửa 475 (do ông Nguyễn Văn T2 quản lý), cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là đường thẳng nối từ M8 - M21 - M22 theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

1.3. Xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 474 với một phần thửa 475 (do ông Nguyễn Văn Đ quản lý), cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là đường thẳng nối từ M4 - M22 theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

1.4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ông Võ Văn S, bà Phan Thị T với người thừa kế của ông Phan Văn L2 là bà Nguyễn Thị H, chị Phan Thị Ánh T7, chị Phan Thị Ánh T8, chị Phan Kim Y và chị Phan Thị Yến N đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 871,6m^2 thuộc thửa 489, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C. Cụ thể trong các mốc M1 - M2 - M16 - M14 - M9 - M10 - M11 - M12 - M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Ông Võ Văn S, bà Phan Thị T, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị T4, chị Nguyễn Thị Tuyết H1, chị Nguyễn Thị Tuyết H2, anh Nguyễn Văn Vủ L, chị Trần Ngọc H3, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị H, chị Phan Thị Ánh T7, chị Phan Thị Ánh T8, chị Phan Kim Y và chị Phan Thị Yến N có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận QSD theo bản án đã tuyên.

Ranh giới QSD đất trên được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho Nguyễn Văn T2 ngày 19/11/2003, diện tích 1.214m^2, (trong đó: loại đất thổ 300m^2 và loại đất vườn 914m^2) thuộc thửa số 474 tờ bản đồ số 4 và đã cấp cho hộ ông Phan Văn L2 thửa 489 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 29/3/2022

của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để cấp lại cho ông Võ Văn S và bà Phan Thị T theo bản án đã tuyên.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2022 và Sơ đồ đo đạc ngày ngày 29/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

2. Về án phí:

- Ông Võ Văn S và bà Phan Thị T được miễn tiền án phí sơ thẩm do là thương binh và người cao tuổi.

- Bà Nguyễn Thị H, chị Phan Thị Ánh T7, chị Phan Thị Ánh T8, chị Phan Kim Y và chị Phan Thị Yến N phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí sơ thẩm.

3. Chi phí tố tụng khác:

Ông Võ Văn S và bà Phan Thị T phải chịu chi phí đo đạc 7.732.000đ (bảy triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn đồng) và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 1.000.000đ (một triệu đồng). (Đã nộp và chi xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 03/8/2023 nguyên đơn ông Võ Văn S (D) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo:

- Ông Võ Văn S (D) yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ hồ sơ vụ án, yêu cầu đo đạc lại ranh đất, giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Phan Thị T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ hồ sơ vụ án, yêu cầu đo đạc lại ranh đất, giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu ông Tam chuyển QSD đất trả cho ông Võ Văn S (D).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn Võ Văn S (D) ủy quyền cho bà Phan Thị T và anh Võ Minh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T thống nhất trình bày: Ông S, bà T chỉ kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét giải quyết phần ranh giới QSD đất giữa đất hộ ông S với đất hộ ông T2 và hộ ông Đ, theo đó sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định ranh đất theo các mốc M8-M27-M26-M24-M23-M5, ngoài ra không kháng cáo các nội dung khác của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, qua động viên của Hội đồng xét xử hộ ông S thống nhất thỏa thuận ranh với hộ ông T2 và hộ ông Đ theo các mốc M8-M29-M28 (mốc M28 là tâm điểm, nằm giữa mốc M4 và mốc M5) theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (viết tắt là Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2024),

việc thỏa thuận này để cho ranh giới QSD đất giữa các hộ sử dụng đất liền kề là đường thẳng đồng thời không phạm vào nhà hộ ông T2, nhằm đảm bảo hài hòa quyền lợi và hàn gắn bất đồng của những người cùng xóm làng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Bà T3 thống nhất thỏa thuận xác định ranh giới QSD đất giữa hộ ông T2 với hộ ông S là đường thẳng nối từ mốc M8-M29 (M29 là điểm ranh chung giữa hộ ông T2, hộ ông Đ và hộ ông S) theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2024 như trình bày của đại diện nguyên đơn nêu trên. Tại văn bản ý kiến ngày 07/6/2024 của ông Nguyễn Văn T2 thì ông T2 thống nhất theo ý kiến của vợ ông là bà Nguyễn Thị T3 tại phiên tòa phúc thẩm.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông Đồng thống nhất thỏa thuận xác định ranh giới QSD đất giữa hộ ông Đ với hộ ông S là đường thẳng nối từ mốc M29-M28 (mốc M28 là tâm điểm, nằm giữa mốc M4 và mốc M5) theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2024 như trình bày của đại diện nguyên đơn nêu trên.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H là vợ ông Phan Văn L2 thống nhất cùng các con tiếp tục chuyển nhượng (sang tên) QSD đất cho ông Võ Văn S, bà Phan Thị T như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Vủ L trình bày: Anh Linh thống nhất trình bày của cha anh là ông Nguyễn Văn Đ như nêu trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Ngọc T5 và anh Võ Minh T6 trình bày: Chị T5 và anh T6 thống nhất trình bày của mẹ là bà Phan Thị T và anh ruột là anh Võ Minh T1 như nêu trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Ánh T8 trình bày: Chị T8 thống nhất trình bày của mẹ chị là bà Nguyễn Thị H như nêu trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn S (D) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn S và bà Phan Thị T, công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc xác định ranh giới QSD đất giữa hộ ông S với hộ ông T2 và hộ ông Đ theo các mốc M8-M29-M28 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

huyện C; tuyên xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh theo sự thỏa thuận giữa các đương sự (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 256/PB-VKS-DS ngày 07/6/2024).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp QSD đất, ranh giới QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"* là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc ông Võ Văn S và bà Phan Thị T nộp đơn kháng cáo ngày 03/8/2023 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự gồm ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị T4, chị Nguyễn Thị Tuyết H1, chị Nguyễn Thị Tuyết H2, chị Trần Ngọc H3, chị Phan Thị Ánh T7, chị Phan Kim Y, chị Phan Thị Yến N, bà Phan Thị L1 và đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Bà Nguyễn Thị B, anh Phan Kỳ P, bà Phan Thị R, bà Phan Thị P1 và đại diện theo pháp luật của Trạm y tế xã B vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa 474, diện tích 1.214m^2 (trong đó: loại đất thổ 300m^2 và loại đất vườn 914m^2), tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C do ông Nguyễn Văn T2 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được UBND huyện C cấp ngày 19/11/2003 (viết tắt là đất tranh chấp thửa 474) là của Trạm y tế xã B. Ngày 05/6/1990, UBND xã B và bà Nguyễn Thị B lập biên bản hợp đồng thỏa thuận về việc trao đổi đất. Theo biên bản thỏa thuận, bà B được sử dụng phần diện tích đất của Trạm y tế xã B diện tích 1.167m^2 (diện tích thực đo 1.061,2m^2). Ngày 22/9/1994, bà B lập tờ biên nhận thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn D1 (tên thật là Võ Văn S), sau đó ông S quản lý, sử dụng đất này (thuộc thửa 474) nhưng UBND huyện C đã cấp nhầm cho ông Nguyễn Văn T2 đứng tên. Ngoài ra, năm 1997 ông S cũng nhận chuyển nhượng đất của ông Phan Văn L2 (đã chết) theo đo đạc thực tế diện tích 871,6m^2 thuộc thửa 489, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là đất tranh chấp thửa 489), các bên có lập Tờ sang đất ngày 05/8/1997, mặc dù ông S đã sử dụng đất nhưng các bên chưa làm thủ tục chuyển QSD đất

cho ông S đứng tên theo quy định của pháp luật. Trong quá trình sử dụng đất ông S tranh chấp ranh giới QSD đất với ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn Đ. Nguyên đơn ông Võ Văn S khởi kiện yêu cầu ông Tam chuyển QSD đất tranh chấp thửa 474 đã cấp nhầm cho ông T2 để ông S đứng tên, yêu cầu xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 474 (phần đất do ông S quản lý) với thửa 475 (phần đất do ông T2 quản lý) là đường thẳng nối từ mốc M8 - M27 - M24 - M23, buộc ông T2 trả lại cho ông S phần đất lấn chiếm diện tích 75,6m^2 và xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 474 (phần đất do ông S quản lý) với thửa 475 (phần diện tích do ông Đ quản lý) là đường thẳng nối từ mốc M5 - M23, buộc ông Đ trả lại cho ông S phần đất lấn chiếm diện tích 21,9m^2, ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu những người thừa kế của ông Phan Văn L2 chuyển QSD đất tranh chấp thửa 489 cho ông S đứng tên. Ông Tam thống n chuyển QSD đất tranh chấp thửa 474 cho ông S nhưng ông T2 và ông Đ không thống nhất ranh theo yêu cầu khởi kiện của ông S. Bà Nguyễn Thị H, chị Phan Thị Ánh T7, chị Phan Thị Ánh T8, chị Phan Kim Y và chị Phan Thị Yến N thống nhất chuyển QSD đất tranh chấp thửa 489 cho ông S nhưng phải theo diện tích do bà H xác định. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Võ Văn S (D1) ủy quyền cho bà Phan Thị T và anh Võ Minh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T xác định ông S và bà T chỉ kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét giải quyết phần ranh giới QSD đất giữa đất hộ ông S với đất hộ ông T2 và đất hộ ông Đ, theo đó sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định ranh theo các mốc M8-M27-M26-M24-M23-M5 theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/3/2022, ngoài ra không kháng cáo đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, trong phần tranh luận phía nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu kháng cáo theo hướng thỏa thuận ranh với hộ ông T2 và hộ ông Đ theo các mốc M8-M29-M28 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2024. Ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị T3 thống nhất thỏa thuận xác định ranh giới QSD đất giữa hộ ông T2 với hộ ông S là đường thẳng nối từ mốc M8-M29 và ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn Vủ L cũng thống nhất thỏa thuận xác định ranh giới QSD đất giữa hộ ông Đ với hộ ông S là đường thẳng nối từ mốc M29-M28 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2024. Hội đồng xét xử xét sự thống nhất thỏa thuận ranh giới QSD đất giữa các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, mục đích thỏa thuận ranh giữa các đương sự còn để cho ranh giới QSD đất giữa các hộ sử dụng đất liền kề là đường thẳng, đồng thời cũng đảm bảo hài hòa quyền lợi và hàn gắn những bất đồng, xóa bỏ những mâu thuẫn giữa các đương sự trong việc ổn định cuộc sống. Nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận về việc xác định ranh giới QSD đất giữa các đương sự là phù hợp Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn S và bà Phan Thị T, sửa bản án sơ thẩm theo sự thỏa thuận giữa các đương sự về ranh giới QSD đất tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của ông Võ Văn S và bà Phan Thị T được chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn S (D1) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T;

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm về việc xác định ranh giới QSD đất.

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh theo sự thỏa thuận giữa các đương sự.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Võ Văn S và bà Phan Thị T như sau:

3.1.1. Công nhận sự thỏa thuận ranh giới QSD đất giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

- Xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 474 (do hộ ông Võ Văn S quản lý) với một phần thửa 475 (do hộ ông Nguyễn Văn T2 quản lý), cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là đường thẳng nối từ M8-M29 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

- Xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 474 (do hộ ông Võ Văn S quản lý) với một phần thửa 475 (do hộ ông Nguyễn Văn Đ quản lý), cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là đường thẳng nối từ M29-M28 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Công nhận sự thỏa thuận về việc hộ ông Nguyễn Văn Đ và hộ ông Nguyễn Văn T2 giao diện tích 50,1m^2 thuộc một phần thửa 475, diện tích 686m^2 (loại đất Thổ và Vườn), tờ bản đồ số 4, do hộ ông Nguyễn Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được UBND huyện C cấp ngày 19/11/2003 cho ông Võ Văn S và bà Phan Thị T được quyền sử dụng theo ranh giới QSD đất được xác định như nêu trên.

Ranh giới QSD đất nêu trên được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất theo qui định của pháp luật. Tài sản của bên nào vi phạm ranh giới QSD đất phải có nghĩa vụ tháo dỡ hoặc di dời về phần đất của mỗi bên được quyền sử dụng.

3.1.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Võ Văn S (D1) với bà Nguyễn Thị B theo đo đạc thực tế diện tích 1.114m^2 (1.061,2m^2 + 11,4m^2 + 41,4m^2) thuộc thửa 474 và một phần thửa 475 (trong đó thửa 474 có diện tích là 1.063,9m^2 và thửa 475 có diện tích là 50,1m^2 (11,4m^2 + 38,7m^2) theo Công văn số 9137/CNVPĐKĐĐ-KTĐC ngày 07/6/2024), tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C. Cụ thể trong các mốc M2 - M3 - M4 - M28 - M29 - M8 - M9 - M14 - M16 - M2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

3.1.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ông Võ Văn S, bà Phan Thị T với người thừa kế của ông Phan Văn L2 là bà Nguyễn Thị H, chị Phan Thị Ánh T7, chị Phan Thị Ánh T8, chị Phan Kim Y và chị Phan Thị Yến N đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 871,6m^2 thuộc thửa 489, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C. Cụ thể trong các mốc M1 - M2 - M16 - M14 - M9 - M10 - M11 - M12 - M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Ông Võ Văn S, bà Phan Thị T, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị T4, chị Nguyễn Thị Tuyết H1, chị Nguyễn Thị Tuyết H2, anh Nguyễn Văn Vủ L, chị Trần Ngọc H3, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị H, chị Phan Thị Ánh T7, chị Phan Thị Ánh T8, chị Phan Kim Y và chị Phan Thị Yến N có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận QSD theo bản án đã tuyên.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T2 ngày 19/11/2003, diện tích 1.214m^2 (mục đích sử dụng Thổ và Vườn) thuộc thửa số 474 và đã cấp cho hộ ông Phan Văn L2 ngày 14/10/2004, diện tích 973,8m^2 (mục đích sử dụng Thổ và Vườn) thuộc thửa 489, đồng thời điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ ngày 19/11/2003, diện tích 686m^2 (mục đích sử dụng Thổ và V), các thửa 474, 475, 489 cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã B,

huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 29/3/2022 và ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để cấp lại cho ông Võ Văn S và bà Phan Thị T theo bản án đã tuyên.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2022 và Sơ đồ đo đạc ngày ngày 29/3/2022 và ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Văn S và bà Phan Thị T được miễn tiền án phí sơ thẩm do là thương binh và người cao tuổi.

- Bà Nguyễn Thị H, chị Phan Thị Ánh T7, chị Phan Thị Ánh T8, chị Phan Kim Y và chị Phan Thị Yến N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí sơ thẩm.

3.3. Chi phí tố tụng khác:

Ông Võ Văn S và bà Phan Thị T phải chịu chi phí đo đạc 7.732.000đ (bảy triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn đồng) và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 1.000.000đ (một triệu đồng). Ông S, bà T đã nộp và chi xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Văn S và bà Phan Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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./.

***Nơi nhận*:**
- VKSND Tỉnh;
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi