

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 292/2025/DS-PT

Ngày 10/6/2025

*“V/v tranh chấp ranh giới giữa
các bất động sản liền kề, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Phan Thị Hồng Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 và 10 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp *“ranh giới giữa các bất động sản liền kề, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 274/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2025, Thông báo mở lại phiên tòa xét xử vụ án số 274/2025/TBXX ngày 22/5/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố C, phường Q, Tp ., tỉnh Đồng Nai

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Nghĩa H, sinh năm 1976; địa chỉ: B C/C Lô B, A N, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2025), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Ngọc P là Luật sư, thành viên Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Lưu Thụy T**, sinh năm: 1982

2.2. Ông **Lê Phú Đ**, sinh năm: 1974

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu V Q, phường T, quận T, TP . Cần Thơ (Theo giấy ủy quyền ngày 07/08/2023), (có mặt).

* Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Trần Thị D, bị đơn là ông Lê Phú Đ và bà Lưu Thụy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Tuyết S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị D là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.527m² thuộc thửa đất số 315, loại đất CLN, tờ bản đồ số 01 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01853, ngày 09/02/2022 và phần đất có diện tích 100m² thuộc thửa đất số 1608, loại đất ODT, tờ bản đồ số 01 được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01854, ngày 08/02/2022, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, Tp.Cần Thơ. Nguồn gốc đất là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn bà Lưu Thụy T, ông Lê Phú Đ từ năm 2021 và sử dụng cho đến nay.

Giáp ranh với thửa đất số 315 của nguyên đơn là thửa đất số 1605 của bị đơn ông Lê Phú Đ, bà Lưu Thụy T đứng tên chủ sử dụng. Bị đơn lợi dụng việc nguyên đơn không thường xuyên, trực tiếp quản lý đất nên đã lấn chiếm phần đất có diện tích 20.7m² (ký hiệu B) thuộc thửa đất số 315 của nguyên đơn.

Ngoài ra, vào tháng 10/2022, nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận cho nguyên đơn được sử dụng nhờ một phần đất có diện tích 20.8m² (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 1605 của bị đơn để làm lối đi vào thửa đất số 315 của nguyên đơn được sử dụng vĩnh viễn, việc thỏa thuận bằng lời nói không có làm giấy tờ và mọi chi phí làm lối đi do nguyên đơn tự chịu.

Khi sử dụng lối đi vào thửa đất số 315 được một thời gian thì đến tháng 01/2023, bị đơn đòi lấy lại không cho đi nên nguyên đơn cũng thống nhất trả lại. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm bồi hoàn lại chi phí đã mở con đường với số tiền 180.000.000đồng nhưng bị đơn không đồng ý. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm trả lại phần đất do lấn chiếm có diện tích 20.7m² (ký hiệu B), thuộc thửa đất số 315 do nguyên đơn đứng tên chủ sử dụng. Yêu cầu bị đơn bồi hoàn cho nguyên đơn giá trị làm đường đi với số tiền 180.000.000đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin

rút lại yêu cầu bị đơn bồi hoàn tiền làm đường đi 180.000.000 đồng và nguyên đơn tự nguyện giao trả lại cho bị đơn phần đất làm đường đi có diện tích 20.8m² (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 1605 do bị đơn đứng tên chủ sử dụng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý, bởi vì thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất và tiến hành đo đạc lập thủ tục cấp giấy đất do bị đơn là người trực tiếp cầm trụ đá, xác định ranh giới phần đất chuyển nhượng để cho cán bộ đo đạc tính diện tích. Nay qua đo đạc thực tế, diện tích thửa đất 315 có sự thay đổi là khách quan. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, đất có tổng diện tích 1.627m² nhưng không nhớ chính xác giá thỏa thuận là bao nhiêu nhưng giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng.

- Bị đơn có người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Bị đơn bà Lưu Thụy T, ông Lê Phú Đ là chủ sử dụng phần đất có diện tích 369,2m² thuộc thửa đất số 1605, loại đất ODT, CLN, tờ bản đồ số 01 do bà Lưu Thụy T đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01775, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/7/2021. Đất có nguồn gốc của ông bà để lại cho bị đơn sử dụng.

Vào năm 2021, bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn bà Trần Thị D phần đất có diện tích 1.627,0m² thuộc thửa đất số 315, loại đất CLN do ông Lê Phú Đ đứng tên sử dụng. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và giao đất cho nguyên đơn sử dụng và nguyên đơn đã được cấp giấy đất theo quy định. Phần còn lại được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lưu Thụy T đứng tên. Từ khi chuyển nhượng đến nay, giữa thửa đất số 315 của nguyên đơn và thửa đất số 1605 của bị đơn đã có ranh đất ổn định và bị đơn đang sử dụng đúng ranh giới thửa đất nên không có việc lấn đất như trình bày của nguyên đơn.

Quá trình sử dụng đất, nguyên đơn có làm đường bê tông để đi nhờ trên thửa đất số 1605 của bị đơn có diện tích 20.8m² (ký hiệu A) phần lối đi này bị đơn sử dụng làm nơi chôn cất người thân trong gia đình. Tuy nhiên, quá trình sử dụng lối đi nhờ trên đất, nguyên đơn đã nhiều lần gây phiền phức cho bị đơn dẫn đến việc hai bên xảy ra mâu thuẫn.

Ngoài ra, do quá trình đo đạc lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, do cán bộ tính toán sai số liệu nên qua đo đạc lại diện tích của các thửa đất số 315 và 1608 của nguyên đơn có tổng diện tích 1.669,7m², thừa so với diện tích trong giấy mà bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn là 42,7m² (ký hiệu C). Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý do bị

đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn, đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố, buộc nguyên đơn có trách nhiệm:

Tháo dỡ phần đường đi có hiện trạng bê tông để trả lại cho bị đơn phần đất tranh chấp có diện tích 20.8m^2 (ký hiệu A) và phần đất thừa so với diện tích chuyển nhượng là $41,9\text{m}^2$ (ký hiệu C) hiện do nguyên đơn đang sử dụng.

Công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 20.7m^2 (ký hiệu B) do bị đơn đang quản lý sử dụng.

Bị đơn thừa nhận thời điểm đo đạc để lập hồ sơ chuyển nhượng đất cho nguyên đơn thì bị đơn là người xác định cột mốc cho cán bộ thực hiện việc đo đạc và được các tứ cận đều thống nhất phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn và nguyên đơn sử dụng cho đến nay, bị đơn không khiếu nại tranh chấp gì đến khi Tòa án đo đạc lại phần đất của nguyên đơn thì bị đơn mới phát hiện đất dư nên tranh chấp với nguyên đơn. Thời điểm thỏa thuận mua bán đất có tổng diện tích 1.627m^2 với giá chuyển nhượng $3.000.000$ đồng/ m^2 nhưng giá ghi trong hợp đồng là $200.000.000$ đồng.

Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:

- Phần đất tranh chấp có diện tích 20.8m^2 (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 1605 của bị đơn; phần đất tranh chấp có diện tích $20,7\text{m}^2$ (ký hiệu B) do bị đơn đang sử dụng thể hiện tại Bản trích đo địa chính số: 1380/TTKTTNMT, ngày 17/11/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thực hiện.

- Tài sản trên phần đất tranh chấp có diện tích 20.8m^2 (ký hiệu A) gồm: Phần tài sản có hiện trạng đường đi có kết cấu bê tông cốt thép, kích thước: chiều ngang $3,5\text{m}$ x chiều dài $36,3\text{m} = 127,05\text{m}^2$. Phần đường đi bị đơn yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ có kết cấu bê tông cốt thép có kích thước: Chiều ngang $3,5\text{m}$ x chiều dài $36,3\text{m} = 127,05\text{m}^2$.

- Tài sản trên phần đất tranh chấp có diện tích 20.7m^2 (ký hiệu B) gồm: Một phần căn nhà của bị đơn có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, mái tole, vách tường gạch xây, nền gạch men, trần nhựa. Mái che phía trước có kết cấu: Mái tole, xà gồ gỗ. Hàng rào có kết cấu lưới B40, trụ thép hộp, chiều cao $1,4\text{m} + \text{tole}$, diện tích $102,72\text{m}^2$.

Ngày 05/11/2024, bị đơn có đơn yêu cầu chỉnh lý Bản trích đo địa chính để bổ sung phần diện tích đất bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại bị đơn do diện tích chuyển nhượng thừa so với giấy được cấp là 41.9m^2 (ký hiệu C) thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 1046/VPĐKĐĐ, ngày 31/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thực hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 18 tháng 02 năm 2025

của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Lê Phú Đ, bà Lưu Thụy T trả lại cho bà phần đất có diện tích $20.7m^2$ (ký hiệu B) do chưa đủ cơ sở.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Phú Đ, bà Lưu Thụy T.

Công nhận nguyên đơn bà Trần Thị D đang quản lý sử dụng phải có trách nhiệm giao trả cho bị đơn Lê Phú Đ, bà Lưu Thụy T phần đất có diện tích $20.8m^2$ (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 1605, loại đất CLN, tờ bản đồ số 01 do bà Lưu Thụy T đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01775 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/7/2021, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, Tp ..

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 1046/VPĐKĐĐ, ngày 31/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thực hiện. (Đính kèm)

Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị D đòi bị đơn ông Lê Phú Đ, bà Lưu Thụy T bồi thường chi phí làm đường đi với tổng số tiền 180.000.000đồng do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 03/3/2025, các đương sự nguyên đơn và bị đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả lại phần đất tranh chấp diện tích $20,7m^2$ tại vị trí B.

Bị đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp diện tích $20,7m^2$ tại vị trí B thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Đồng thời, buộc nguyên đơn trả lại phần đất chuyển nhượng có dôi dư diện tích $41,9m^2$ tại vị trí C.

Các phần đất tranh chấp được xác định theo Bản trích đo địa chính 1046/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, buộc bị đơn trả lại phần đất tranh chấp tại vị trí B, diện tích $20,7m^2$. Đối với phần đất tranh chấp $41,9m^2$ tại vị trí C, bà D trực tiếp tham gia và có ý kiến, bà tự nguyện trả cho bị đơn giá trị đất theo thỏa thuận chuyển nhượng là 3.000.000 đồng/ m^2 để tiếp tục sử dụng đất này. Còn bị đơn không đồng ý, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm tranh luận:

Xuất phát từ việc bị đơn xây dựng bức tường mới phát sinh tranh chấp. Mặc dù, giấy đất cấp cho bà D diện tích 1.627m² nhưng thực tế đất chuyển nhượng lớn hơn. Thời điểm chuyển nhượng đất, vị trí tranh chấp ở phần B thuộc bên phía bà D, nhưng bị phía bị đơn lấn chiếm nên buộc trả lại là phù hợp.

Đối với phần đất tranh chấp tại vị trí C, diện tích 41,9m² về mặt ý chí, bị đơn đã giao cho nguyên đơn sử dụng khi chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà D trực tiếp tham gia cũng tự nguyện trả thêm giá trị đất đối với diện tích đất này theo giá 3.000.000 đồng/m² nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ghi nhận, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn và được miễn đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Xét về nội dung kháng cáo: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết, tài liệu chứng cứ đã được thu thập xác định: Đối với phần đất tranh chấp 41,9m² tại vị trí C, hiện do nguyên đơn bà D hiện đang quản lý sử dụng và nằm trong giấy đất của bà D được cấp. Tại phiên tòa, bà D có ý kiến, tự nguyện trả giá trị 3.000.000 đồng/m² theo giá thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích đất 41,9m² cho bị đơn nên đề nghị công nhận.

Đối với đất tranh chấp tại vị trí B, diện tích 20,7m² là đất gốc thuộc quyền sử dụng của bị đơn còn lại sau khi chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm không công nhận cho bị đơn là không đúng. Đất của nguyên đơn nhận chuyển nhượng đã sử dụng đủ diện tích. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị D, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 11/11/2021, vợ chồng bị đơn ông Lê Phú Đ, bà Lưu Thị T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn bà Trần Thị D diện tích đất 1.627m², thửa 315, loại CLN, giá ghi trên hợp đồng là 200.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế là 3.000.000 đồng/m²). Hợp đồng chuyển nhượng đất này được Ủy ban nhân dân phường T, quận T chứng thực số: 72/2021, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD. Đến ngày 10/12/2021, bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 315, diện tích 1.627m² loại CLN.

Ngày 31/12/2021, bà D có đơn xin chuyển mục đích sử dụng 100m² đất CLN sang đất ở. Ngày 12/01/2022, Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Sau đó, bà D được cấp lại thửa 315, diện tích

1.527m² loại CLN và thửa 1608, diện tích 100m² loại đất ở đô thị. Phần đất còn lại sau khi chuyển nhượng, bà T2 cũng được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1605, diện tích 369,2m² (loại đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 219,2m²).

Nguyên đơn cho rằng, lợi dụng việc nguyên đơn không thường xuyên sử dụng đất, bị đơn tự ý xây nhà, tường rào lấn chiếm đất của nguyên đơn tại thửa 315, diện tích 20,7m². Cấp sơ thẩm thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định, kết quả thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 1046/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C như sau:

Đất của nguyên đơn sử dụng tại thửa 1608, diện tích 100m² và thửa 315, diện tích 1.569,7m², tổng cộng là 1.669,7m² (bao gồm diện tích tranh chấp 41,9m² tại vị trí C nhưng không bao gồm 20,7m² tranh chấp tại vị trí B), chênh lệch thừa so với giấy được cấp là 42,7m². Còn đất của bị đơn sử dụng tại thửa 1605, diện tích 359,5m² (trong đó bao gồm 20,8m² vị trí A là lối đi hiện hữu, nguyên đơn có ý kiến, đồng ý trả lại cho bị đơn khi cấp sơ thẩm giải quyết), chênh lệch thiếu so với giấy được cấp là 9,7m² (nếu cộng phần đất tranh chấp 20,7m² tại vị trí B vào thửa 1605 thì bị đơn thừa 11m²).

[2] Xét thấy, đất tranh chấp 20,7m² tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính, chạy dài nằm giữa các thửa 315 của nguyên đơn và thửa 1605 của bị đơn. Kích thước cạnh chiều ngang giáp Đường tỉnh 921 tại thửa 315 của nguyên đơn 5,4m, thực tế sử dụng là 5,4m (không thiếu so với giấy được cấp), còn cạnh chiều ngang phía sau tiếp giáp với thửa 1605 của bị đơn có các số đo: 1,24 + 3,46 + 6,26 = 10,96m (có thừa so với giấy được cấp là 0,06m).

Như vậy, nguyên đơn sử dụng đất do nhận chuyển nhượng của bị đơn (không tính phần tranh chấp 20,7m² tại vị trí B) thì không bị thiếu về diện tích, lấn kích thước các cạnh chiều ngang tiếp giáp với đất của bị đơn. Do đó, chưa đủ cơ sở cho rằng, bị đơn xây nhà, làm hàng rào lấn chiếm qua đất của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần tranh chấp tại vị trí B, diện tích 20,7m² là phù hợp. Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn xác định đất tranh chấp thuộc thửa 315 của nguyên đơn và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở để chấp nhận.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn đòi công nhận đất tranh chấp 20,7m² tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính:

Như nhận định ở phần trên, nguyên đơn đang sử dụng đất không tính phần tranh chấp là đã thừa so với diện tích đất được Nhà nước công nhận khi nhận chuyển nhượng. Thửa đất 1605 của bị đơn và kể cả phần đất tranh chấp 20,7m² tại vị trí B

là đất gốc còn lại của bị đơn sau khi chuyển nhượng cho nguyên đơn. Các đương sự nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp phần này. Đất tranh chấp không phải là đất công cộng do Nhà nước quản lý nên Tòa án phải xem xét giải quyết, nhưng cấp sơ thẩm nhận định: “...Do thửa đất 1605 tăng diện tích và hình thể thửa đất không đúng theo hình thể trong giấy được cấp nên cần Cơ quan nhà nước quản lý đất đai có thẩm quyền tại địa phương xem xét giải quyết” là không đúng về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định tại Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Sau khi bảo đảm giao đủ diện tích đất chuyển nhượng tại các thửa 315 và 1608 cho nguyên đơn sử dụng thì phần còn lại là đất gốc của bị đơn. Vì vậy, bị đơn phản tố yêu cầu công nhận đất tranh chấp 20,7m² tại vị trí B thuộc quyền sử dụng của bị đơn là có căn cứ. Đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xem xét điều chỉnh giấy đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế được sử dụng theo quy định.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn đòi nguyên đơn trả lại phần đất tranh chấp diện tích 41,9m² tại vị trí C theo Bản trích đo địa chính thì thấy rằng:

Diện tích đất chuyển nhượng là 1.627m². Theo thỏa thuận, nguyên đơn thanh toán tiền chuyển nhượng cho bị đơn là 3.000.000 đồng/m² và được tính trên diện tích đất 1.627m². Nguyên đơn đang sử dụng 1.669,7m², tức là có thừa 42,7m² so với diện tích đất chuyển nhượng. Mặc dù, đất dư thừa là do nguyên đơn sử dụng nhưng phần dư thừa này nguyên đơn chưa thanh toán tiền cho bị đơn được tính theo mỗi mét vuông đất chuyển nhượng. Bị đơn chỉ tranh chấp diện tích 41,9m² là có cơ sở xem xét.

Bị đơn cho rằng, nếu tiếp tục giao phần đất tại vị trí C cho nguyên đơn sử dụng thì nguyên đơn sẽ đào ao, ảnh hưởng sạt lở, sụp lún khu đất nền mộ đang chôn cất người thân thuộc thửa 1605 của bị đơn, vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng: Đất tranh chấp bị đơn đã giao cho nguyên đơn sử dụng khi chuyển nhượng, trong đó có phần nguyên đơn đầu tư chi phí làm đường đi bằng bê tông. Hiện tại, nguyên đơn vẫn giữ nguyên hiện trạng phần đất tại vị trí C, chưa sử dụng để đào ao như phía bị đơn trình bày. Do đó, nguyên đơn được tiếp tục sử dụng đất tranh chấp này là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà D có mặt tham gia, có ý kiến tự nguyện trả giá trị đất theo mức giá thỏa thuận chuyển nhượng 3.000.000 đồng/m² đối với diện tích 41,9m², thành tiền 125.700.000 đồng cũng đảm bảo quyền lợi của phía bị đơn. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Nguyên đơn có đơn đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, thẩm định tài sản, đo đạc lại đất để làm cơ sở giải quyết tranh chấp thì thấy rằng:

Khi giải quyết ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn (có người đại diện theo ủy quyền) đều có mặt tham gia, chứng kiến việc xem xét thẩm định tại chỗ và cùng ký tên xác nhận vào biên bản, thống nhất kết quả đo đạc, ghi nhận hiện trạng tài sản trên đất mà không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Bản trích đo địa chính của Văn phòng Đ cũng thể hiện đầy đủ, rõ ràng các phần đất tranh chấp (theo ý chí xác định ranh của mỗi bên), các thửa đất có liên quan tranh chấp do các bên đứng tên, sử dụng. Do vậy, việc thẩm định, đo đạc lại đất là không cần thiết, vì chỉ kéo dài thời gian, tốn kém chi phí.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất tranh chấp 41,9m² cho bị đơn với số tiền 125.700.000 đồng, lẽ ra phải chịu án phí có giá ngạch nhưng nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu buộc nguyên đơn giao trả đất tại vị trí C nhưng không được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận lẽ ra phải chịu án phí nhưng nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định. Kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần nên không phải chịu.

[8] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Lê Phú Đ, bà Lưu Thụy T trả lại cho bà phần đất có diện tích 20.7m² (ký hiệu B) do chưa đủ cơ sở.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Phú Đ, bà Lưu Thụy T.

Buộc bà Trần Thị D phải có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Phú Đ, bà Lưu Thụy T phần đất có diện tích 20.8m² (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 1605, loại đất CLN, tờ bản đồ số 01 do bà Lưu Thụy T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01775, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/7/2021, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, Tp ..

Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 20.7m² (ký hiệu B) thuộc quyền sử dụng của bà Lưu Thụy T, ông Lê Phú Đ.

3/. Không chấp nhận yêu cầu của bà T và ông Đ về việc buộc bà Trần Thị D trả lại phần đất tranh chấp 41,9m² (ký hiệu C). Bà D được tiếp tục sử dụng phần đất này.

Buộc bà Trần Thị D có trách nhiệm hoàn trả cho bà T và ông Đ giá trị 41,9m² đất nêu trên với số tiền 125.700.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm ngàn đồng).

Vị trí, kích thước phần đất mà các đương sự sử dụng được xác định theo Bản trích đo địa chính số 1046/VPĐKĐĐ, ngày 31/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu điều chỉnh lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế được quyền sử dụng như nêu trên.

[4] Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị D đòi bị đơn ông Lê Phú Đ, bà Lưu Thụy T bồi thường chi phí làm đường đi với số tiền 180.000.000 đồng do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 10.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Trần Thị D phải chịu số tiền 10.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 10.000.000 đồng mà bà đã nộp tạm ứng tại Tòa án. Công nhận bà đã thực hiện xong.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Bà Trần Thị D được miễn toàn bộ án phí do bà thuộc trường hợp người cao tuổi.

Ông Lê Phú Đ, bà Lưu Thụy T phải nộp số tiền 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông bà đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004060, ngày 14/8/2023 và số 0005500 ngày 31/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt. Phần chênh lệch còn thừa, ông Đ và bà T được nhận lại.

7/. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Không ai phải chịu.

Bà Lưu Thụy T và ông Lê Phú Đ được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0002584 ngày 05/3/2025.

8/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Thốt Nốt;
- THADS quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Bảo Anh