

Bản án số: 186/2025/DS-PT

Ngày 15 - 5 - 2025

V/v “Tranh chấp ranh giới đất, hủy
Giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất; tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Vân Hương.

Các Thẩm phán: : Ông Nguyễn Tiến Dũng;
Ông Phạm Văn Hợp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Ngọc Gia Linh, Thư ký Toà án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Bà Phạm Thị Nguyệt Minh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về “Tranh chấp quyền ranh giới đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DSST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1128/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông **Bùi Văn Đ**, sinh năm 1971;

- Bà **Bùi Thị L**, sinh năm 1973 (vợ ông **Đ**).

Cùng địa chỉ: **Thôn D, xã X, thị xã S, Phú Yên**. Có mặt bà **L** tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Thanh T**, sinh năm 1984; Địa chỉ: **Số B đường số I, khu phố A, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh**. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

- Ông **Tô Văn H**, sinh năm 1970;

- Bà **Hồ Thị Á**, sinh năm 1967 (vợ ông **H**)

Cùng địa chỉ: **Thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên**; Địa chỉ liên lạc: **Số nhà**

F đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Đình K.

Địa chỉ: Số nhà F đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư Bùi Văn P, Luật sư Công ty L1, Đoàn Luật sư tỉnh B. Có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Bà Tô Thị M, sinh năm 1987; Địa chỉ: Xóm C, xã A, huyện A, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

3.2. Ông Tô Văn B, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.3. Vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị V; Địa chỉ: Thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt người đại diện.

3.5. Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt người đại diện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện, trình bày của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ, bà Bùi Thị L và đại diện theo ủy quyền tại Tòa án cấp sơ thẩm có nội dung:

Ngày 10/5/1999, vợ chồng ông Đ, bà L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị V một khoảnh đất để trồng cây ăn quả và lâm nghiệp tại thôn D, xã X, huyện S (nay là thị xã S). Nay là Thửa đất số 57, tờ bản đồ địa chính số 74, diện tích: 5.238,7m²; Việc chuyển nhượng có sự xác nhận của đại diện Ban N2 (sau đây viết tắt là UBND) xã X chứng thực. Khoảnh đất có nguồn gốc của vợ chồng ông Q, bà V mua lại của vợ chồng ông Tô Văn H, bà Hồ Thị A vào ngày 30/10/1997, nhưng do không còn nhu cầu sử dụng nữa nên vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị V đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông bà có sự đồng ý, nhất trí của vợ chồng ông Tô Văn H, bà Hồ Thị A. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Q cùng với ông H trực tiếp xác định ranh giới để vợ chồng ông bà tiến hành rào dậu, xác lập ranh giới và sử dụng đất ổn định từ đó đến nay không bị tranh chấp.

Từ tháng 3/2000 vợ chồng ông đã xây dựng nhà ở, công trình phụ và trồng cây trồng ăn quả; đến tháng 8/2022 tiến hành xây dựng lại tường rào ranh giới để thực hiện việc đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) thì gia đình ông H tranh chấp, ngăn cản quyết liệt và cho rằng đất này đã được cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông H.

Tại Biên bản hòa giải ngày 26/12/2022, UBND xã X xác định việc cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H không đúng với hiện trạng sử dụng đất. Trước khi ông H được cấp GCNQSDĐ thì ông H đã chuyển nhượng đất cho nhiều người khác; khi ông H lập hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ lại đề nghị cấp cả phần đất của vợ chồng ông (nguyên đơn) đang sử dụng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết xác định ranh chấp ranh giới liên kê giữa gia đình ông với gia đình ông Tô Văn H và bà Hồ Thị A; Đồng thời, buộc vợ chồng ông H và bà A chấm dứt hành vi cản trở nguyên đơn xác lập hàng rào ranh giới; yêu cầu hủy GCNQSDĐ số G 715604 ngày 18/12/2000 của UBND huyện S (nay là thị xã S) đã cấp cho vợ chồng ông Tô Văn H, bà Hồ Thị A vì cấp chồng lấn lên diện tích đất của nguyên đơn.

Bị đơn (ông Tô Văn H, bà Hồ Thị Á) và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện với lý do: Ông bà được UBND huyện S (nay là Thị xã S) cấp GCNQSDĐ số 00180QSDĐ/1B/180 do cấp vào ngày 18/12/2000 đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 01, diện tích 8.200m² (trong đó 200m² đất ở và 8.000m² đất R.T.P) tọa lạc tại thôn D, xã X, Thị xã S, tỉnh Phú Yên. Thời điểm cấp GCNQSDĐ hộ gia đình có 04 nhân khẩu gồm: Tô Văn H, Hồ Thị Á, Tô Thị M, Tô Văn B.

Trước khi được cấp GCNQSDĐ trên, vào năm 1997, ông H bà Á có bán cho vợ chồng ông Lê Văn Q và bà Lê Thị V một khoảnh đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi, Phía Tây tiếp giáp đất S (rừng cát); Phía Nam tiếp giáp đất còn lại, phía Bắc tiếp giáp đất bà Tô Thị Đ1 bằng giấy viết tay (không có công chứng, chứng thực). Sau đó, vợ chồng ông Q, bà V tiếp tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Bùi Văn Đ và bà Bùi Thị L vào năm 1999, nhưng vợ chồng ông Đ bà L xây dựng hàng rào lấn qua phần đất của gia đình ông H, bà Á (bị đơn), ông Đ bà L cam kết sẽ tháo dỡ và dịch chuyển hàng rào theo đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng theo biên bản làm việc ngày 13/09/2022 của UBND xã X nhưng từ đó đến nay vợ chồng không thực hiện theo cam kết.

Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông (Tô Văn H) với vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Bùi Thị L và yêu cầu vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Bùi Thị L trả lại toàn bộ diện tích đã lấn chiếm cho gia đình theo đúng quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân thị xã S không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Bùi Văn Đ, bà Bùi Thị L (đề nghị hủy GCNQSDĐ tại số G 715604, đã cấp cho hộ ông Tô Văn H).

Bà Tô Thị M thống nhất với ý kiến, quan điểm của cha mẹ (ông Tô Văn H, bà Hồ Thị Á).

Bản án sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã Quyết định:

Căn cứ khoản 5, 9 Điều 26, các Điều 34, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 31, Điều 32 Luật tố tụng hành chính,

Áp dụng các Điều 105, 106, 107, 115, 199, 166, 245, 246, 247, 248, 249 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 98, 99, 100, 106, 203, 206 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Bùi Thị L.

Hủy GCNQSDĐ số G 715604 ngày 18/12/2000, của UBND huyện S (nay là thị xã S) đã cấp cho vợ chồng ông Tô Văn H, bà Hồ Thị Á. Vì không đúng hiện trạng đang quản lý, sử dụng. Không đúng quy định pháp luật. (kèm theo bản trích đo hiện trạng thửa đất đang quản lý sử dụng, của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên ngày 25/5/2023)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Tô Văn H, bà Hồ Thị Á. Vì không có căn cứ pháp luật.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Với tổng số tiền chi phí thực tế 15.000.000 đồng. Vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được

chấp nhận; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên bị đơn phải chịu 15.000.000 đồng về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản nhưng nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ 15.000.000 đồng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 15.000.000 đồng.

4. Về án phí:

+ Bị đơn phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu phản tố không được chấp nhận và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp ranh giới liền kề; hủy GCNQSDĐ. Tổng cộng vợ chồng ông **H**, bà **A** phải nộp 600.000đ. nhưng được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu tiền số 0004472 ngày 05/9/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên nên còn phải nộp 300.000đ.

+ **H1** lại cho nguyên đơn 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu tiền số 0000086 ngày 08/12/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án sơ thẩm còn thông báo về quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Tô Văn H**, bà Hồ Thị A.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông **Trần Định K** (đại diện theo uỷ quyền của bị đơn) xác nhận phần đất ông **Tô Văn H**, bà Hồ Thị A đã chuyển nhượng cho ông **Q**, bà **V** có chiều giáp đường 30m, chiều dài 100m nên diện tích đất chuyển nhượng là 3000m², nhưng hiện trạng lấn cả chiều rộng và chiều dài; đề nghị xem xét xác định đúng diện tích các bên đã giao dịch chuyển nhượng theo hợp đồng. Ông **Trần Định K** và luật sư **Bùi Văn P** đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Bà **Bùi Thị L** và người đại diện là ông **Trần Thanh T** đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký; các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm đã được bảo đảm đúng quy định. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và bác yêu cầu phản tố, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; người kháng cáo không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; các chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của các bên và quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa; sau khi thảo luận và nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

[1] Năm 1991, hộ gia đình ông Tô Văn H, bà Hồ Thị Á được nhà nước giao 8.200m² đất để xây dựng nhà ở và trồng cây công nghiệp (có Biên bản giao đất và sơ đồ giao đất - sau này là căn cứ để cấp GCNQSD đất cho ông H, bà Á vào năm 2008). Quyết định giao đất đã ghi các hướng tiếp giáp thửa đất, nhưng không có ghi cụ thể độ dài, rộng.

Sau đó, ông H, bà Á đã 2 lần chuyển nhượng 2 phần đất (chuyển nhượng cho ông N phần hướng Nam; cho ông Q, bà V phần hướng Bắc vào năm 1997, năm 1999 ông Q, bà V chuyển nhượng lại cho ông Đ, bà L); ông H bà Á còn 1 phần (ở giữa) tiếp tục sử dụng đến nay.

Nhưng ông Q, bà V (sau này là ông Đ, bà L) vẫn chưa làm thủ tục về hợp đồng, tách thửa và đăng ký kê khai để được cấp GCNQSD đất.

Ngày 18/12/2000, UBND huyện S (nay là thị xã S) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 715604 GCNQSD cho ông H, bà Á bao gồm cả phần đất ông Đ, bà L đang sử dụng.

[2] Về diện tích đất chuyển nhượng cho ông Q, bà V (sau này ông Q, bà V chuyển nhượng lại cho ông H, bà Á):

Ngày 30/10/1997, ông H, bà Á chuyển nhượng 3000m² đất cho ông Lê Văn Q, bà Lê Thị V, chỉ có giấy viết tay đề “*Giấy chuyển nhượng đất trồng cây ăn quả và lập nghiệp*” ghi: *chiều rộng theo mặt đường quan khoảng chừng 30m², chiều dài 100m², hướng Đông giáp đường quan và ông N1, hướng Tây giáp đất rừng, phía Nam giáp đất Tô Văn H, phía Bắc giáp Tô Thị D.*

Ngày 10/5/1999, ông Q và bà V chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Bùi Xuân Đ2, bà Bùi Thị L, hai bên có lập giấy viết tay (cũng có nội dung như giấy ngày 30/10/1997), UBND xã có đóng dấu chứng thực vào ngày 03/7/2001.

Như vậy, các bên chưa thực hiện thủ tục về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Do không thống nhất được diện tích đất và ranh giới đất đã chuyển nhượng, các bên có tranh chấp.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ2, bà L khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới đất, thấy rằng:

[3.1] Trước khi khởi kiện ra Toà, tại Biên bản lập ngày 13/9/2022 của UBND xã X, 2 bên đương sự đã thống nhất ông Đ2 dịch chuyển hàng rào lùì sang đất ông đang sử dụng để xác định ranh giới đất đã chuyển nhượng và để thực hiện việc cấp GCNQSD cho 2 bên, nhưng sau đó hai bên không thực hiện.

[3.2] Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định đất tranh chấp và đất hai bên đang sử dụng. Bản trích đo hiện trạng thửa đất (bút lục 69 – đo theo chỉ ranh của ông Đ2), hiện trạng ông Đ2 đang sử dụng tổng diện tích 5238,4m² (trong khi giấy tờ lập giữa các bên chỉ là 30m x 100m=3000m²) với chiều giáp đường (điểm 1,2,3,4) là 35,26m; chiều dài (giáp đất ông H) 136,51m (từ điểm 4 đến 16)- như vậy có tăng thêm cả chiều giáp đường và chiều dài.

Đối chiếu với hồ sơ địa chính thì thửa đất phía sau (hướng Tây) tiếp giáp thửa đất khác (giấy chuyển nhượng các bên ghi là đất rừng), do vậy có căn cứ xác định việc tăng diện tích là đã đo đạc cả diện tích thửa đất phía sau. Việc chồng lấn này tại biên bản hoà giải tranh chấp ngày 26/10/2022, UBND xã X đã nêu.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định ông Đ2, bà L đúng với ranh giới đất ông H, bà Á đã bàn giao đồng thời “...xác định ranh giới hiện tại ông Đ2, bà L đang sử dụng từ điểm tọa độ 2 đến 4 đến 16 đến 19 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ

chồng ông Đ2, bà L... trong khi không có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về việc này - là chưa đủ cơ sở.

[4] Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tô Văn H, bà Hồ Thị Á, xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm chỉ nhận định do nguyên đơn ông Đ2, bà L khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông H, bà Á chấm dứt hành vi cản trở việc nguyên đơn xác lập hàng rào ranh giới liền kề; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 715604 ngày 18/12/2000, của Ủy ban nhân dân huyện S (nay là thị xã S) đã cấp cho vợ chồng ông Tô Văn H, bà Hồ Thị Á vì cấp chồng lấn lên diện tích đất của nguyên đơn là có cơ sở cần chấp nhận – từ đó cho rằng yêu cầu phản tố là không có căn cứ, không chấp nhận - không xem xét đánh giá về hợp đồng chuyển nhượng (diện tích đất chuyển nhượng, ...) là nội dung phản tố của bị đơn.

[5] Do toà án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và có các sai sót, cấp phúc thẩm không khắc phục bổ sung được nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

[6] Dương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

2. Hoàn trả ông Tô Văn H, bà Hồ Thị Á 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0004598 ngày 28/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên. Nghĩa vụ chịu án phí được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 15/5/2025.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên (kèm hồ sơ);
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Phan Thị Vân Hương