

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 303/2025/DS-PT
Ngày 04-6-2025
V/v Tranh chấp 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

Ông Lê Hùng Cường

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng 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:
Ông Nguyễn Tấn Phát - 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 179/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Hải T, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: Số C, đường V, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Bà Đặng Thị L, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã B, huyện B, tỉnh Long An.

2. Ông Lê Quang H, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã B, huyện B, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Mỹ H1, sinh năm 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường I, tổ G, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà La Quý P, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số C, đường V, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Kiều Thị Mỹ D, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã B, huyện B, tỉnh Long An.

4. Bà Lê Thị Thanh H3, sinh năm 1980.

5. Ông Lê Hoàng A, sinh năm 1982.

6. Bà Lê Thị Thanh P1, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp D, xã B, huyện B, tỉnh Long An.

7. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1931. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Hải T là nguyên đơn và bà Đặng Thị L là bị đơn.

(Ông T, bà L, ông H3, ông H2, bà P1, có mặt; các đương sự khác có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ghi ngày 29/02/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Dương Hải T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15, diện tích 996,2m² loại đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thửa đất: Ấp D, xã B, huyện B, tỉnh Long An là của ông Dương Hải T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành L1, bà Trương Thị Thanh G vào ngày 17/7/2019. Khi nhận chuyển nhượng từ ông L1, bà G thì hai bên không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ nhận chuyển nhượng theo diện tích trên giấy tờ và ông L1 có chỉ ranh đất là các cột cây đã có sẵn. Hơn nữa, ông L1 có cho ông xem hồ sơ cấp giấy có chữ ký của các hộ giáp ranh. Ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CS 490390, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 08618 do Sở T2 cấp cho Dương Hải T ngày 31/07/2019.

Giáp ranh phần đất của ông T là thửa đất số 259 và 207, tờ bản đồ số 15 của bà Đặng Thị L theo các GCNQSDĐ số CC 764997, CC 764996 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp ngày 23/5/2016; thửa đất số 218, tờ bản đồ số 15 theo GCNQSDĐ số CC 764997 do Sở T2 cấp cho ông Lê Quang H, bà Trần Thị Mỹ H1 ngày 15/3/2019.

Ranh giới giữa thửa 432 với các thửa đất số 259, 207, 218 được xác định là các cọc cây, sau đó cọc bị mất. Ông T đã yêu cầu hoà giải tại UBND xã nhưng không thành nên khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bến Lức theo hồ sơ khởi

kiện thụ lý số 328/2022/TLST-DS ngày 30/12/2022. Quá trình giải quyết vụ án có đo đạc theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 140-2023 do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 30/5/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 08/6/2023. Quá trình giải quyết các bên đã thống nhất thỏa thuận về ranh mốc đất và được Toà án nhân dân huyện Bến Lức tiến hành giao ranh mốc đất trên thực tế theo Biên bản thỏa thuận về việc xác định mốc giới, ranh giới ngày 29/11/2023 và Mảnh trích đo phân khu ngày 30/11/2023. Sau khi thỏa thuận ranh giới thì ông rút đơn khởi kiện nên được đình chỉ giải quyết vụ án.

Sau khi thống nhất ranh giới thì giữa ông T và ông H đã tiến hành di dời, đôn bổ cây trồng và ông T đã cấm trụ sạ, nhận lại vị trí đất trồng tại khu F1 diện tích 12,5m² và khu N diện tích 10,2m² theo Mảnh trích đo phân khu ngày 30/11/2023 xong.

Riêng đối với ranh giới đất của bà L, sau khi cấm ranh xong thì con của bà L và bà L không đồng ý xác định theo ranh đó và tiếp tục ngăn cản ông T thực hiện xây dựng hàng rào nên vụ việc tiếp tục tranh chấp. Do việc cấm ranh mốc đất không đạt được kết quả do phía bà L thay đổi ý kiến nên nay ông T yêu cầu được xác định ranh giới đất theo ranh bản đồ địa chính, không đồng ý theo ranh giới thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận về việc xác định mốc giới, ranh giới ngày 29/11/2023 nữa.

Nay ông khởi kiện yêu cầu:

Buộc bà Đặng Thị L trả lại cho ông phần đất có diện tích đo đạc thực tế tại (Khu E) diện tích 72m², thuộc một phần thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện B, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 140-2023 của Công ty TNHH Đ2 ngày 30/5/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 08/6/2023.

Buộc ông Lưu Quang H4 trả lại cho ông phần đất diện tích đo đạc thực tế tại (Khu F) diện tích 10,5m², thuộc một phần thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện B, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 30/11/2023. Ông đồng ý tháo dỡ, di dời trụ sạ để trả lại khu N diện tích 10,2m² cho ông H4.

Bị đơn ông Lê Quang H trình bày:

Năm 1998, ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn M (đã chết) và bà Trương Thị Đ một phần đất kích thước 10m mặt tiền đường tỉnh 816 thuộc một phần thửa đất 218, tờ bản đồ số 15, tại xã B, huyện B, tỉnh Long An. Việc nhận chuyển nhượng chỉ lập bằng giấy tay và giao nhận đất trên thực tế. Khi mua đất thì ông M đã chỉ ranh đất và ông đã trồng hàng cây làm ranh giới (hiện tại vẫn còn hiện hữu), việc giao đất có sự chứng kiến của trưởng ấp D và đại diện chính quyền địa phương, có lập biên bản. Năm 2001 ông xây dựng nhà tạm trên phần đất của mình (tiếp giáp lộ) thì ông M cũng không ý kiến gì. Việc nhận chuyển nhượng từ ông M thực tế từ năm 1998 nhưng chưa thể sang tên trên thực tế, mãi đến năm 2019 mới được đứng tên đồng sở hữu với bà H1 đối

với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 15 theo GCNQSDĐ số CC 764997 do Sở T2 cấp cho ông Lê Quang H, bà Trần Thị Mỹ H1 ngày 15/3/2019. Giữa ông H với bà H1 đã có xây dựng tường làm ranh giới rõ ràng, bà H1 quản lý khu H theo Mảnh trích đo, không liên quan đến tranh chấp giữa ông T với ông H.

Từ trước đến nay ông H vẫn sử dụng đúng phần đất của mình chứ không thay đổi ranh giới đất. Khi bà Đ bán thửa 432 cho ông L1 có thỏa thuận ranh giới với ông H là giữa cây Gừa, không lấn sang công trình xây dựng của ông nhưng không biết tại sao theo ranh bản đồ địa chính thì ranh đất thửa 432 của ông T lại lấn sang đất của ông H đã mua trước đó. Năm 2023, Toà án nhân dân huyện Bến Lức kết hợp địa phương và có mặt của ông T để cắm mốc, giao ranh đất thì ông H cũng đồng ý ranh mốc đất trên thực tế theo Biên bản thỏa thuận về việc xác định mốc giới, ranh giới ngày 29/11/2023 và M1 trích đo địa chính phân khu ngày 30/11/2023. Ông T cũng đã nhận lại vị trí đất trống tại khu F1 diện tích 12,5m² và khu N diện tích 10,2m² theo Mảnh trích đo ngày 30/11/2023 xong. Nay ông H vẫn thống nhất ranh này và không có thay đổi ý kiến gì.

Bị đơn bà Đặng Thị L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 259 và thửa đất số 207, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện B, tỉnh Long An theo GCNQSDĐ số CC 764997 và CC 764996 do Sở T2 cấp cho bà Đặng Thị L ngày 23/5/2016 là do cha mẹ để lại cho bà quản lý, sử dụng từ xưa đến nay. Ranh đất giữa đất của bà L với đất bà Đ trước khi cấp đổi GCNQSDĐ thì đất của bà L chỉ trồng một số cây, còn đất của bà Đ là biền lá, thường xuyên không sử dụng, giữa hai bên không có hàng rào ranh giới. Nhưng khi cấp đổi GCNQSDĐ thì có tiến hành đo đạc và bà L thống nhất theo ranh bản đồ địa chính. Ranh bà L chỉ theo Mảnh trích đo là đúng kích thước theo GCNQSDĐ của bà L.

Năm 2023, sau khi hoà giải thì bà L đồng ý trả lại cho ông Thành phần đất có diện tích đo đạc thực tế tại (Khu E) diện tích 72m² theo ranh bản đồ địa chính và được Toà án kết hợp cơ quan đo đạc và địa phương tiến hành giao ranh đất. Tuy nhiên, sau khi cắm ranh đất thì các con của bà L không đồng ý theo ranh này nên nay bà L xác định không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Quý P trình bày: Bà P thống nhất với lời trình bày của chồng bà P là ông Dương Hải T. Bà không có yêu cầu nào khác.

Tại Văn bản số 3994/CN.VPĐKĐĐ ngày 26/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B cung cấp thông tin: Việc cấp đổi GCNQSDĐ thửa 866, tờ bản đồ số 4 thành thửa đất 259, tờ bản đồ 15 cho bà Đặng Thị L, hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ thửa 453, tờ bản đồ số 4 thành thửa đất 218, 432 tờ bản đồ số 15 cho bà Trương Thị Đ có đo đạc thực tế, có lập biên bản ký giáp ranh với các thửa đất liền kề. Việc cấp giấy chứng nhận các thửa đất trên đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Hiện các thửa đất trên chưa thấy đăng ký thế chấp, đăng ký biến động về QSDĐ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B.

Người làm chứng ông Nguyễn Thành L1 trình bày: Trước đây thửa đất số 432 và thửa 218 đều là của vợ chồng bà Trương Thị Đ và ông Trần Văn M, bà Đ được cấp GCNQSDĐ số 453, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.468m² vào năm 2003, đến năm 2018 bà Đ thoả thuận chuyển nhượng cho ông L1 một phần thửa đất số 453 nên bà Đ thực hiện thủ tục cấp đổi và tách thửa đất 453 thành 02 thửa gồm: Thửa 218, diện tích 1.116,2m² và thửa 432, diện tích 1.266,2m². Ngày 30/7/2018, bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất 432 cho ông L1, khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế, toàn bộ thửa đất 432 là đất trống. Bên thửa đất 128 của bà Đ. Thời điểm ông L1 nhận chuyển nhượng từ bà Đ thì thửa 218 do ông Lê Quang H quản lý, sử dụng và có xây dựng nhà trên đất và 01 nhà tạm phía trước để bán Thanh L2, khi đo đạc thực tế thì ranh đất thửa 432 với 218 không có công trình xây dựng nào của ông H. Còn sau này hiện trạng nhà tạm có thay đổi hay không thì ông L2 không biết.

Ranh giới đất giữa thửa đất 432 với thửa đất 207, 259 của bà L có đo đạc thực tế, phía trước có cột mốc rõ ràng, còn phía sau cây cối um tùm và thời điểm đó bờ đê đất đang mức nên bà L trực tiếp cắm cột cây để tiến hành đo đạc. Đất của ông L2 và bà L phía sau giáp con rạch nên hai bên đều để cây dừa nước và cây cối mọc um tùm chứ không ai canh tác gì.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Đ thì ông L2 nhận đất và có phát quang cây cối trên đất nhưng không canh tác gì. Đến ngày 17/7/2019 ông L2 chuyển nhượng thửa đất 432 cho ông Dương Hải T theo diện tích trên GCNQSDĐ, có chỉ 03 điểm ranh đất thực tế gồm điểm ranh mặt tiền tiếp giáp thửa đất của bà L có cột sạ, ranh mặt tiền với thửa 218 của ông H có 01 cây lớn và giữa cây lớn đó có cột sạ, điểm ranh cuối với thửa đất 218 của ông H cũng có cột sạ. Còn điểm ranh phía sau giáp với thửa đất của bà L thì cây cối rậm rạp nên không chỉ ranh.

Ông xác định khi nhận chuyển nhượng thửa đất 432 từ bà Đ có đo đạc thực tế và ký giáp ranh với các thửa đất liền kề, hai bên đã nhận đất đủ và thanh toán tiền xong. Đến năm 2019 chuyển nhượng cho ông T là chuyển nhượng theo diện tích GCNQSDĐ, không đo đạc thực tế nhưng có kéo thước đo và chỉ ranh đất thực tế, hai bên đã thanh toán tiền và nhận đất xong.

Người làm chứng bà Trương Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 432 và 218 là do vợ chồng bà Đ nhận chuyển nhượng lại của ông bốn N (đã chết hơn 10 năm nay), thời gian đã lâu nên không còn giữ giấy tờ mua bán. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì chưa có bờ kênh, hiện trạng là biển lá. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình kéo từng ghe đất để bồi đắp dần chứ không canh tác thường xuyên.

Đến năm 1998-1999 vợ chồng bà Đ chuyển nhượng cho ông H 10m ngang đất bằng giấy tay, kéo thước dây giao đất, hiện nay là một phần thửa đất 218 ông H đang quản lý. Sau khi nhận đất thì ông H có xây dựng nhà và nhà tạm phía trước mặt tiền đất để bán T. Phần đất còn lại vẫn để trống. Năm 2003, bà Đ được

cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với khu đất này nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông H.

Đến khoảng năm 2017-2018 thì bà Đ chuyển nhượng thửa 432 cho ông L2 và phần còn lại của thửa 218 cho bà H1. Ông L2 có trách nhiệm thực hiện các thủ tục giấy tờ để cấp đổi và sang tên cho các chủ đất mới chứ bà không thực hiện. Việc chuyển nhượng giữa bà Đ với ông L2, ông H, bà H1 đã thực hiện xong nên bà Đ không còn liên quan gì trong vụ án.

Đối với ranh đất giữa thửa 432 với thửa 218 của ông H và thửa 259, 207 của bà L: Thực tế trong thời gian bà Đ quản lý, sử dụng thì phần đất của bà Đ chỉ giao cho ông H 10m ngang theo giấy tay, phần còn lại được cấp giấy nhưng để trống chứ không canh tác, ranh giới với bà L không có mốc giới hay hàng rào. Đến năm 2013-2014, bà L tự thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ và được cấp GCNQSDĐ mới đối với đất của bà L, còn thửa đất của bà Đ thì bà Đ được ông L2 cho biết là thực hiện cấp đổi năm 2017 là có đo đạc và có ký giáp ranh với bà L, còn quá trình sử dụng không có ranh giới đất nên giờ bà Đ cũng không xác định được ranh giới đất.

Còn ranh giới giữa thửa 432 với thửa 218 của ông H thì thực tế ông H nhận chuyển nhượng đất của bà Đ trước khi bà bán cho ông L2 và ông H đã xây dựng nhà tạm trên đất rồi. Khi ông L2 nhận chuyển nhượng có thỏa thuận ranh với ông H mới tiến hành tách thửa, việc chuyển nhượng giữa bà Đ với ông L2 thì bà Đ cũng có nói với ông L2 là đã bán cho ông H 10m ngang đất mặt tiền, còn ông L2 với ông H tự xác định ranh giới với nhau nên bà Đ không biết cụ thể ranh đất như thế nào.

Bà Đ đã chuyển nhượng xong nên không còn liên quan gì đến các thửa đất này nữa

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu và trình bày của mình.

Các đương sự thống nhất cam kết ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, thì không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác tại thời điểm hiện tại cho đến khi Tòa án xét xử ở các cấp. Đồng thời, cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm những người khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mẫu trích đo địa chính số 140-2023 của Công ty TNHH Đ2 ngày 30/5/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 08/6/2023, Mẫu trích đo phân khu ngày 30/11/2023, chứng thư thẩm định giá số 253/04072023/TĐG LA-BĐS ngày 04/7/2023, hiện trạng phần đất tranh chấp không thay đổi theo hiện trạng tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2024 và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ dân sự thụ lý số 328/2022/TLST-DS ngày 30/12/2022 để Tòa án sử dụng làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Hải T đối với bị đơn bà Đặng Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Đặng Thị L trả lại cho ông Dương Hải Thành P2 đất tại (khu E) diện tích đo đạc thực tế 72m², thuộc một phần thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Long An. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 490390, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 08618 do Sở T2 cấp cho Dương Hải T ngày 31/07/2019.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Hải T đối với bị đơn ông Lê Quang H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Dương Hải T được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất tại (khu F) diện tích đo đạc thực tế 12,5m² và (khu N) diện tích 10,5m² thuộc một phần thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Long An.

Ông Lê Quang H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất tại (khu F) diện tích đo đạc thực tế 10,5m² thuộc một phần thửa đất 432, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Long An.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, diện tích, loại đất theo Mảnh trích đo địa chính số 140-2023 của Công ty TNHH Đ2 ngày 30/5/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 08/6/2023, bản vẽ phân khu ngày 30/11/2023).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích đất theo quy định pháp luật đất đai cho phù hợp với diện tích sử dụng thực tế.

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 20/01/2025, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được đơn kháng của ông Dương Hải T là nguyên đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Lê Quang H.

Ngày 21/01/2025, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được đơn kháng của bà Đặng Thị L là bị đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà Đặng Thị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn bà Đặng Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Dương Hải T trình bày: Đề nghị Tòa án căn cứ vào ranh bản đồ cấp GCNQSDĐ của các bên để giải quyết, ông T không đồng ý theo thỏa thuận tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 29/11/2023.

Bị đơn bà Đặng Thị L trình bày: Đề nghị Tòa án căn cứ vào ranh bản đồ cấp GCNQSDĐ của các bên để giải quyết, nếu phần diện tích đất của bà L đo đạc thực tế dư so với GCNQSDĐ được cấp thì bà L đồng ý trả lại đất cho ông T.

Bị đơn ông Lê Quang H trình bày: đề nghị Tòa án căn cứ vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 29/11/2023 để giải quyết xác định ranh giới QSDĐ giữa các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H1 do ông H2 đại diện trình bày: Bà H1 đứng tên chung GCNQSDĐ với ông H nhưng phần đất của bà H1 tại khu H và phần đất khu G của ông H có ranh giới hàng rào cố định, không liên quan phần đất tranh chấp.

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:

Đối với phần đất tranh chấp tại khu F: Đây là phần đất tranh chấp giữa ông T với ông H; phần đất khu F diện tích đo đạc thực tế 10,5m² thuộc một phần thửa đất 432 do ông T đứng tên GCNQSDĐ. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 29/11/2023, giữa ông T và ông H đã thống nhất ranh giới và được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 30/11/2023. Theo đó, ông T tiếp tục quản lý sử dụng khu F1 diện tích 12,5m² thuộc thửa 432 của ông T và khu N diện tích 10,5m² thuộc thửa 218 của ông H; còn ông H được quản lý sử dụng khu F diện tích 10,5m² thuộc thửa 432 của ông T. Sau khi thỏa thuận, ông T và ông H đã tiến hành giao đất, cắm mốc giới đất theo thỏa thuận xong. Như vậy, giữa các bên đã có thỏa thuận về ranh giới quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc tranh chấp đối với phần đất tại khu F là có căn cứ.

Đối với phần đất tranh chấp tại khu E: Đây là phần đất tranh chấp giữa ông T với bà L; phần đất khu E diện tích đo đạc thực tế 72m² thuộc một phần thửa đất 432 có nguồn gốc đất trước đây là của bà Đ. Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ và ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B thể hiện việc cấp đổi thửa 866 thành thửa 259 cho bà L và cấp đổi thửa 453 thành thửa 432, 218 cho bà Đ có đo đạc thực tế, có lập biên bản ký giáp ranh với các thửa đất liền kề, trong đó vào năm 2014 bà L là người thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ trước, đến năm 2017 bà Đ mới cấp đổi có đo đạc, ký giáp ranh. Trên thực tế,

giữa thửa đất 432 của ông T và thửa 259, 207 của bà L không có ranh giới thực tế. Đồng thời, qua đo đạc thực tế thửa đất 259 diện tích 396,2m² và thửa đất 207 diện tích 1.115,4m² của Lại có diện tích đúng diện tích bà L đã được cấp GCNQSDĐ. Mặt khác, tại nội dung Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 29/11/2023 bà L thỏa thuận đồng ý trả lại phần đất khu E diện tích 72m² thuộc một phần thửa đất 432 của ông T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với bà L về việc tranh chấp QSDĐ tại khu E là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà L. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, 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 nguyên đơn ông Dương Hải T và bị đơn bà Đặng Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Thửa đất số 432 do ông T nhận chuyển nhượng từ ông L2 năm 2019, trước đó thửa 432 ông L2 nhận chuyển nhượng từ bà Đ năm 2017. Đất của ông H (một phần thửa 218) nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Đ từ năm 1998 và quản lý, sử dụng đến năm 2018 mới làm thủ tục chuyển nhượng để đứng tên trên GCNQSDĐ cùng với bà H1 do bà H1 cũng nhận chuyển nhượng phần còn lại của thửa 218. Đất của bà L thửa 207, 259 do gia đình tự quản lý canh tác từ trước đến nay. Như vậy, thửa đất số 432 của ông T và đất của ông H (một phần thửa 218) đều có nguồn gốc của bà Đ.

[5] Theo lời khai bà Đ thì khi bà Đ chuyển nhượng cho ông H khoảng năm 1998-1999 thì ông H nhận đất cất nhà do thời điểm này bà Đ chưa được cấp GCNQSDĐ mà đến năm 2003 mới được cấp. Năm 2017, bà Đ chuyển nhượng cho ông L2 thửa 432 và chuyển nhượng phần còn lại của thửa 218 cho bà H1 thì ông L2 với ông H có thỏa thuận ranh giới. Theo lời khai ông L2 thì khi ông L2 nhận chuyển nhượng đất thửa 432 từ bà Đ năm 2017 thì thời điểm này ông H đã quản lý sử dụng một phần thửa 218 giáp thửa 432, ông H có xây dựng nhà chính và nhà tạm; đến khi ông L2 chuyển nhượng cho ông T thửa 432 thì phần ranh giáp đất ông H có cây lớn ở mặt tiền, giữa cây lớn có cột sạ và điểm cuối ranh

có cột sạt; còn đất giáp ranh bà L thửa 259, 207 thì điểm đầu cũng có cột ranh nhưng điểm cuối thì cây mọc rậm rạp nên không cắm ranh. Trong khi bà L có lời khai cũng xác định đất của bà L trước khi cấp đổi GCNQSDĐ các năm 2014, 2016 thì giữa thửa 207, 259 với thửa 432 không có ranh giới rõ ràng do không đo đạc thực tế; sau khi cấp đổi thì có đo đạc lại nên nay bà L đồng ý theo ranh bản đồ địa chính được nhà nước cấp.

[6] Như vậy, lời khai của ông L2, bà Đ là những chủ đất cũ và lời khai của bà L phù hợp với ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B thể hiện tại Văn bản số 3994/CN.VPĐKĐĐ ngày 26/8/2024 là thửa đất 207, 259 của bà L, thửa đất 218, 432 của bà Đ khi cấp đổi có đo đạc thực tế, có lập biên bản ký giáp ranh với các thửa đất liền kề. Sau khi cấp đổi thửa 218, 432 (02 thửa liền kề nhau) năm 2018 thì thời điểm này một phần thửa 218 giáp thửa 432 vẫn do ông H sử dụng do ông H đã nhận chuyển nhượng của bà Đ năm 1998. Đến ngày 20/7/2018 bà Đ chuyển nhượng thửa 453 cho ông L2 và đến ngày 17/7/2019, ông L2 và vợ là bà G mới chuyển nhượng thửa 453 cho ông T thì đã có ranh giới với phần đất của ông H.

[7] Cho nên tại Biên bản xác định ranh giới ngày 29/11/2023 giữa ông T, bà L, ông H thì các bên đã thỏa thuận ranh giới phù hợp với hồ sơ cấp GCNQSDĐ theo ranh địa chính giữa thửa 432 của ông T với thửa 207, 259 của bà L và cũng phù hợp với ranh giới thực tế sử dụng đất giữa thửa 432 ông T với phần đất của ông H thuộc một phần thửa 218 (trong đó ông T đã thực hiện xong thỏa thuận cắm ranh giới với ông H). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với bà L tại khu E diện tích 72m² thuộc một phần thửa 432 và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông H tại khu F1 diện tích 12,5m² thuộc một phần thửa 432 và khu N diện tích 10,5m² thuộc một phần thửa 218 là có căn cứ.

[8] Từ nhận định trên, ông T và bà L kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ký kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T phải chịu 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận, bà L được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Hải T và bà Đặng Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 157, 161, 164, 147, 148 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 164, 165, 166, 175, 221 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 26, 129, 133, 223 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 12, 14, 26 và 29 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Hải T đối với bị đơn bà Đặng Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Đặng Thị L trả lại cho ông Dương Hải Thành P2 đất tại khu E, diện tích 72m², thuộc một phần thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Long An (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 490390, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 08618 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp cho ông Dương Hải T ngày 31/07/2019).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Hải T đối với bị đơn ông Lê Quang H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Dương Hải T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất tại khu F, diện tích 12,5m² và khu N, diện tích 10,5m², thuộc một phần thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Long An.

Ông Lê Quang H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất tại khu F, diện tích 10,5m², thuộc một phần thửa đất 432, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Long An.

3. Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, diện tích, loại đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 140-2023 của Công ty TNHH Đ2 ngày 30/5/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 08/6/2023, Mảnh trích đo địa chính phân khu ngày 30/11/2023.

4. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích đất theo quy định pháp luật đất đai cho phù hợp với diện tích sử dụng thực tế.

5. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 2.896.000 đồng: Ông Dương Hải T và bà Đặng Thị L mỗi người phải chịu ½ chi phí. Do ông Dương Hải T đã tạm ứng toàn bộ chi phí nên bà Đặng Thị L có nghĩa vụ nộp để trả lại cho ông Dương Hải T số tiền 1.448.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng Thị L được miễn án phí.

- Ông Dương Hải T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số

0007056 ngày 15/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An sang án phí, hoàn trả cho ông Dương Hải T 300.000 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Đặng Thị L được miễn án phí.

- Ông Dương Hải T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0007387 ngày 20/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

8. 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.

9. 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 Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc