

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 94/2019/DS-PT

Ngày: 02-4-2019

V/v T/c 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 Văn Khánh

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Ông Hồ Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyền, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và 02 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị Bạch Đ, sinh năm: 1966.

2. Ông Trương Văn B, sinh năm: 1965.

3. Anh Trương Công Đ1, sinh năm: 1987.

4. Anh Trương Công Đ2, sinh năm: 1989.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số B14/19A, Ấp 3A, xã B, huyện B, Thành phố H.

- Bị đơn: Ông Sầm Văn Đ3, sinh năm: 1955.

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh L.

Địa chỉ trụ sở: Khu 1A, thị trấn C, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Huỳnh Văn Quang H, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

2. Bà Kiều Thị Ph, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Sầm Văn Đ3 và bà Kiều Thị Ph: Luật sư Nguyễn Thị C – Văn phòng luật sư Nguyễn Thị C, Đoàn luật sư tỉnh L.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Lê Thị Bạch Đ.

(Ông S, ông Đ3, bà Ph, ông B và Luật sư C có mặt tại phiên tòa. Đại diện UBND huyện C vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/11/2017, các nguyên đơn Lê Thị Bạch Đ, Trương Văn B, Trương Công Đ1, Trương Công Đ2 trình bày tóm tắt như sau:

Các ông bà có mua phần đất diện tích 783m² tại thửa đất số 862 tờ bản đồ số 5 ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 847686 ngày 20/02/2002 cho hộ bà Lê Thị Bạch Đ. Tiếp giáp thửa đất trên là thửa đất 978 và 860 của ông Sầm Văn Đ3. Năm 2002, ông Đ3 mượn một phần đất thuộc thửa 862 với diện tích khoảng 250m² để xây dựng một phần chuồng heo, hồ nước, nhà vệ sinh và sử dụng ao nước. Do là láng giềng nên khi cho mượn, không có lập giấy tờ, ông Đ3 cam kết khi cần sẽ trả lại. Năm 2017, các ông bà có yêu cầu trả lại đất, ông Đ3 có hứa trả toàn bộ nhưng không thực hiện. Ủy ban nhân dân xã L tổ chức hòa giải ngày 12/5/2017, ông Đ3 đồng ý trả toàn bộ đất nhưng xin hỗ trợ tiền di dời chuồng heo, nhà tắm, hồ nước là 15.000.000đồng. Nhận thấy đất đã cho ông Đ3 mượn sử dụng, nay đòi lại mà ông Đ3 xin hỗ trợ là vô lý. Do đó, các ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Sầm Văn Đ3 và bà Kiều Thị Ph phải tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh, chuồng heo, hồ nước để hoàn trả lại cho ông bà phần đất diện tích khoảng 250m² thuộc một phần thửa 862 tờ bản đồ số 5 ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là: Buộc vợ chồng ông Đ3, bà Ph tháo dỡ, di dời tài sản là chuồng nuôi heo, nhà vệ sinh và hố ga để trả lại phần đất diện tích 117,8m² cho Hộ gia đình bà Đ. Theo Mạnh trích đo địa chính số 02LHT-2018 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 29/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 01/6/2018 thì phần đất 117,8m² có vị trí thuộc Khu C. Bà Đ đồng ý hỗ trợ chi phí di dời tài sản cho ông Đ3 theo giá đã được định giá theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 18/10/304BĐS-LA ngày 19/10/2018 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận, thì tài sản của bà Đ có trong đất tranh chấp gồm 02 cây mù tằm, 01 cây trầm vàng các nguyên đơn đồng ý giao cho bị đơn và yêu cầu bị đơn hoàn trả lại giá trị cây theo định giá.

Bị đơn Sầm Văn Đ3 trình bày tại bản tự khai ngày 01/01/2018, tóm tắt như sau:

Nguồn gốc thửa đất 862, diện tích 783m² mà bà Lê Thị Bạch Đ đang sử dụng là của cha mẹ ruột ông Đ3 cho chị ruột của ông Đ3 là Sầm Thị H (bà H là mẹ ruột của ông Nguyễn Văn B) vào năm 1975. Năm 1981, ông Đ3 cũng được cha mẹ cho đất giáp ranh với thửa 862 để xây dựng nhà ở riêng, nay thuộc thửa 860. Khi ông Đ3 lên ở thì bà H và cháu B cho ông Đ3 sử dụng phần ao sau nhà bà Đ hiện giờ, ông Đ3 đã nạo vét nuôi cá và cất chuồng heo trên một phần đất thuộc thửa 860 và đất ao. Khoảng năm 2000, bà H và cháu B chuyển nhà đi nơi khác, nên bán căn nhà và cái gò cho vợ chồng bà Lê Thị Bạch Đ, còn cái ao phía sau cái gò diện tích khoảng 130m² thì giao cho ông Đ3 sử dụng luôn chứ không có bán cho bà Đ. Khi bán đất, giao nhà và cái gò cho bà Đ thì ông B có giao mốc ranh giới đất, có mặt vợ ông Đ3 là Kiều Thị Ph và lối xóm gần đó ghe thấy. Bà Đ đã trồng cây xung quanh gò làm ranh giới, hiện nay vẫn còn. Ông B đưa giấy đỏ cho bà Đ và kêu bà Đ với ông Đ3 đi cất chuyển quyền sử dụng đất. Năm 2005, ông Đ3 đã xây lại nhà tắm, chuồng heo và hồ ga kiên cố trên một phần đất thuộc thửa 860 và đất ao và làm móng nền kiên cố. Khi xây dựng, bà Đ có ra xem nhưng không nói gì. Do ông Đ3 bận đi làm ăn xa, nên chưa cất chuyển quyền sử dụng đất cái ao. Năm 2008, ông Đ3 qua hỏi vợ chồng bà Đ để mượn giấy đỏ đi sang tên phần đất ao, vợ chồng bà Đ đồng ý và nói bà Đ đã đứng tên toàn bộ thửa đất 862, nếu cất chuyển thì ông Đ3 phải chịu toàn bộ chi phí, khi đó ông Đ3 cũng đồng ý. Sau đó, ông Đ3 có nhờ cán bộ địa chính đo để chuyển quyền sử dụng thì cán bộ địa chính xã nói diện tích này quá nhỏ, đợt có đợt thì đo làm luôn cho tiện. Đến năm 2012, ông Đ3 qua hỏi mượn sổ đỏ của bà Đ lần nữa thì ông Bền (chồng bà Đ) kêu xuống hỏi lại ông B, nếu ông B nói chỉ bán phần nền thì cho sang tên lại. Khi ông B nói chỉ bán cho bà Đ phần nền, còn cái ao là cho ông Đ3 thì bà Đ làm thỉnh, không cho ông Đ3 mượn sổ đỏ. Nay bà Đ kiện đòi lại cái ao và nói đất cho ông Đ3 mượn là không đúng sự thật, vì nếu là đất cho mượn thì ông Đ3 đâu có xây dựng nhà vệ sinh, hồ ga, chuồng heo kiên cố trên đất làm gì. Năm 2017, khi hòa giải tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã Long Hựu Tây, lúc đầu ông Đ3 không đồng ý, nhưng sau đó suy nghĩ lại vì đất tranh chấp không lớn, bà Đ lại đứng giấy, ông Đ3 nghèo khó không có thời gian đi kiện tụng, muốn chòm xóm thuận thảo làm ăn, không muốn gây gỗ mất lòng, nên ông Đ3 đồng ý thỏa thuận sẽ giao đất cho bà Đ nhưng bà Đ phải trả tiền để ông Đ3 di dời, xây dựng lại tài sản trên đất, coi như bán rẻ đất cho bà Đ để yên ổn lo làm ăn. Do bà Đ nói không đúng sự thật, nên ông Đ3 không đồng ý tháo dỡ tài sản để trả cái ao cho bà Đ.

Tại đơn yêu cầu ngày 03/01/2018, ông Sầm Văn Đ3 xác định: Ông không đồng ý trả đất vì không có mượn đất của bà Đ. Ông Đ3 yêu cầu Tòa án xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Bạch Đ do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp ngày 20/02/2008, thửa 862, đất thổ diện tích 783m², TĐĐ số 5 vì trong đó có cái ao ông Đ3 đã sử dụng từ năm 1981 và xây dựng công trình kiên cố trên đất.

Tại đơn rút yêu cầu ngày 19/11/2018, ông Sầm Văn Đ3 nêu tóm tắt như sau: Ông Đ3 xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B được cấp là hợp pháp, chỉ do bà Lê Thị Bạch Đ không giữ đúng sự thỏa thuận khi chuyển nhượng, tự ý đứng tên hết thửa 862 mà không tách phần ao cho ông chứ không phải lỗi do ông B. Do đó, ông Đ3 vẫn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đ nhưng xin rút yêu cầu về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B số Y 171194 cấp ngày 15/10/1996, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà Đ ngày 07/7/2001. Đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận phần đất ao của ông Đ3 để ông Đ3 được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Kiều Thị Ph trình bày: Bà thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu như trên của ông Đ3.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An đã tổ chức hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DSST ngày 28 – 11 – 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An đã xử:

[1] Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn đối với nguyên đơn về việc: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 477 ngày 01/7/2001 do Chủ tịch UBND xã L chứng thực và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 847686, số vào sổ cấp giấy số 01457 QSDĐ/0411-LA cho Hộ gia đình do bà Lê Thị Bạch Đ đứng tên đại diện đối với thửa đất số 862, tờ bản đồ số 02, xã L, huyện C.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với bị đơn về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” diện tích 117,8m² thuộc một phần của thửa đất số 862, tờ bản đồ số 02, xã L, huyện C (Khu C).

[3] Vợ chồng ông Sầm Văn Đ3, bà Kiều Thị Ph được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 117,8m², thuộc một phần của thửa đất số 862, tờ bản đồ số 02, xã L, huyện C. Trên đất có các tài sản của vợ chồng ông Sầm Văn Đ3, bà Kiều Thị Ph gồm: 01 chuồng nuôi heo, 01 nhà vệ sinh, 01 hồ ga, 01 cây tràm vàng loại A, theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 18/10/304BĐS-LA ngày 19/10/2018 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam.

[4] Vợ chồng ông Sầm Văn Đ3, bà Kiều Thị Ph được quyền sở hữu 02 cây mủ trôm loại A, có trong diện tích đất 117,8m².

Buộc vợ chồng ông Sầm Văn Đ3, bà Kiều Thị Ph có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị Bạch Đ giá trị của 02 cây mủ trôm là 800.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[5] Hộ gia đình của bà Lê Thị Bạch Đ có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng của thửa đất 862, tờ bản đồ 02, xã L, huyện C, cụ thể: Diện tích đất từ 783m² xuống thành 460,4m² (Khu B, diện tích 460,4m²) theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[6] Vợ chồng ông Sầm Văn Đ3, bà Kiều Thị Ph có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 117,8m², thuộc một phần của thửa đất 862, tờ bản đồ 02, xã L, huyện C, (Khu C, diện tích 117,8m²) theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Tất cả các khu đất trên theo Mảnh trích đo địa chính số 02LHT-2018 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 29/5/2018 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 01/6/2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền, thời hiệu yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 10/12/2018, nguyên đơn Lê Thị Bạch Đ kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn di dời một số công trình xây dựng có trên một phần diện tích đất tranh chấp, trả lại đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn S là đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Bạch Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn Sầm Văn Đ3 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Kiều Thị Ph không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Thị C phát biểu quan điểm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Đ3 và bà Ph như sau: Phần đất ao có diện tích 117,8m² thuộc một phần thửa 862 mà bà Đ đang tranh chấp với ông Đ3, đã được bà H và ông B cho ông Đ3 sử dụng từ năm 1981. Căn cứ quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông Đ3 đã được xác lập quyền sử dụng đất đối với phần đất ao này. Bà Đ cho rằng, có cho ông Đ3 mượn phần đất ao nhưng không có chứng cứ nào thể hiện có việc cho mượn, trong khi ông Đ3 xây dựng các công trình kiên cố như: chuồng heo, nhà tắm, hồ ga trên một phần đất ao này thì phía bà Đ không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Về phần sân xi măng của bà Đ có chiều ngang khoảng 0,4m, dài khoảng 04m là do bà Đ mới xây sau khi Tòa án nhân dân huyện Cần Đức xét xử vụ án, nên bà Đ phải tự tháo dỡ. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đại diện nguyên đơn là ông S xác định chứng cứ quan trọng nhất để bà Đ đòi lại đất là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Đ đã được cấp vào năm 2002 trong đó bao gồm phần đất hiện đang tranh chấp với ông Đ3, biên bản hòa giải ngày 12/5/2017 của Ủy ban nhân dân xã L đã thể hiện ông Đ3 đồng ý trả lại đất, nếu là đất ông Đ3 được ông B cho hoặc ông B chưa bán cho bà Đ thì làm gì ông Đ3 lại đồng ý trả cho bà Đ. Ý kiến này của ông S chỉ là suy luận một phía vì trong vụ án này ông Đ3 cũng khai thống nhất là đất này có nguồn gốc là của bà H, sau đó bà H cho ông B. Ông Đ3 được bà H, ông B cho sử dụng chứ không phải cho đứt phần đất ao này. Tuy nhiên, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 07/7/2001 giữa ông B và bà Đ có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L, Phòng Địa chính huyện C và Ủy ban nhân dân huyện C thì ông B đã chuyển nhượng hết 783m² đất thuộc thửa 862 cho bà Đ. Điều đó cho thấy việc ông B nói không bán hết đất cho bà Đ là không phù hợp, vì nếu ông không bán hết đất cho bà Đ thì ông có thể làm thủ tục chuyển nhượng 01 phần, không cần làm giấy tờ chuyển nhượng hết diện tích đất cho bà Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, chính ông B cũng thừa nhận khi làm giấy tờ là chuyển nhượng hết diện tích đất cho bà Đ. Do đó, cho thấy căn cứ pháp lý để bà Đ khởi kiện yêu cầu ông Đ3 trả lại đất là có. Không thể nói ông Đ3 được cho sử dụng trên 30 năm thì ông Đ3 được xác lập quyền sử dụng đất như ý kiến của Luật sư C. Tuy nhiên, trên phần đất tranh

chấp, phía ông Đ3 trong quá trình sử dụng có xây dựng một phần công trình như: chuồng heo, nhà vệ sinh, hồ ga, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện đúng thời hạn, đúng thủ tục luật định, nên vụ án được xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung liên quan đến kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị Bạch Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất 862 tờ bản đồ số 02, ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L là của cụ Sầm Thị H cho con ruột là ông Nguyễn Văn B. Ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên vào năm 1996 là hoàn toàn hợp pháp. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 07/7/2001 giữa ông B và bà Đ có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L, Phòng Địa chính huyện C và Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức thì thửa đất 862, tờ bản đồ số 02, ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L đã được ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng cho bà Lê Thị Bạch Đ. Bà Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 862, diện tích 783m² vào ngày 20/02/2002, nên đây là tài sản hợp pháp của bà Đ được pháp luật thừa nhận. Đối chiếu Mảnh trích đo địa chính số 02LHT-2018 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 29/5/2018 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 01/6/2018, lời trình bày của ông B, ông Đ3 và các nguyên đơn thì diện tích đất 117,8m² đang tranh chấp là thuộc một phần thửa 862 mà bà Đ đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Sầm Văn Đ3 không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông đã được nhận chuyển nhượng 117,8m² đất này từ cụ H hay ông B. Theo biên bản hòa giải ngày 12/5/2017 của Ủy ban nhân dân xã L có ghi ý kiến của ông B là *“Trước đây khi bán đất cho bà Đ, tôi chỉ bán phần nền, còn phần ao tôi để lại cho ông Đ3, nhưng trong quá trình chuyển giấy, không có đo vẽ, tôi đã sang hết phần đất tôi đứng tên cho bà Đ”*. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B xác định là chỉ cho ông Đ3 sử dụng phần đất này chứ không có chuyển nhượng cho ông Đ3. Điều này cũng được ông Đ3 thừa nhận là ông không có nhận chuyển nhượng phần đất trên từ cụ H hay ông B. Luật sư C và ông Đ3, bà Ph cho rằng ông Đ3 đã được cho sử dụng phần đất 117,8m² thuộc một phần thửa 862 từ năm 1981 cũng như ông Đ3 đã xây dựng công trình kiên cố là chuồng heo, nhà tắm, hồ ga nên được xác lập quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 là không phù hợp. Bởi lẽ, ông Đ3 chỉ được cụ H, ông B cho sử dụng. Trong thời gian ông Đ3 sử dụng thì năm 1996 cụ H đã tặng cho thửa đất 862 (trong đó bao gồm cả diện tích 117,8m² đất ao) và khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ3 cũng không có ý kiến gì phản đối. Đến năm 2001, ông B chuyển nhượng cho bà Đ và khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trọn thửa 862 mà không tách phần đất ao (theo như ý kiến của ông B, ông Đ3) cho ông Đ3, thì phía ông Đ3 cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì cho đến khi phía gia đình bà Đ khởi kiện đòi lại đất, nên ông Đ3 không đủ điều kiện xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu như lập luận của Luật sư. Do đó, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ3 phải trả lại phần đất 117,8m² thuộc một phần thửa 862 mà bà Đ đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng pháp luật. Bản án sơ thẩm xử công nhận phần đất tranh chấp cho ông Đ3 là không phù hợp, cần cải sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Tuy nhiên, trên một phần diện tích 117,8m² các bên đang tranh chấp,

ông Đ3 xác định đã xây dựng một phần chuồng heo, một phần nhà vệ sinh, 02 hầm tự hoại từ năm 2005. Khi ông Đ3 xây dựng thì phía bà Đ cũng không có tranh chấp gì (*theo bà Đ là do bà cho ông Đ3 mượn sử dụng nên không tranh chấp*). Do đó, cần buộc bà Đ phải hoàn trả lại cho ông Đ3 toàn bộ giá trị công trình xây dựng là chuồng heo, một phần nhà vệ sinh, 02 hầm tự hoại theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 18/10/304BĐS-LA ngày 19/10/2018 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam. Về cây tràm vàng loại A trên phần đất tranh chấp, phía bà Đ và ông Đ3 không có chứng cứ gì chứng minh do mình trồng, nhưng cây trồng này mọc trên đất thuộc quyền sử dụng đất của bà Đ, nên đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Đ.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc sửa án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Cải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DSST ngày 28 – 11 – 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lê Thị Bạch Đ, Trương Văn B, Trương Công Đ1, Trương Công Đ2.

Buộc ông Sầm Văn Đ3, bà Kiều Thị Ph phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng là chuồng heo, nhà vệ sinh, 02 hầm tự hoại trên phần đất diện tích 117,8m² thuộc một phần thửa 862, tờ bản đồ số 02, ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L để giao trả phần đất trên cho bà Lê Thị Bạch Đ. Vị trí phần đất 117,8m² và các công trình xây dựng phải tháo dỡ, di dời thể hiện tại khu C trên Mảnh trích đo địa chính số 02LHT-2018 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 29/5/2018 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 01/6/2018. Bà Lê Thị Bạch Đ được quyền sở hữu các cây trồng gồm 02 cây trôm, 01 cây tràm vàng trên phần đất diện tích 117,8m² thuộc một phần thửa 862, tờ bản đồ số 02, ấp Hựu Lộc, xã Long Hựu Tây, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Buộc bà Lê Thị Bạch Đ hoàn trả cho ông Sầm Văn Đ3 giá trị chuồng heo, nhà vệ sinh, 02 hầm tự hoại là 6.523.775đồng theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 18/10/304BĐS-LA ngày 19/10/2018 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn đối với nguyên đơn về việc: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 477 ngày 01/7/2001 do Chủ tịch UBND xã L chứng thực và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 847686, sổ vào sổ cấp giấy số 01457 QSDĐ/0411-LA cho Hộ gia đình do bà Lê Thị Bạch Đ đứng tên đại diện đối với thửa đất số 862, tờ bản đồ số 02, xã L, huyện C.

3. Chi phí tố tụng (đo đạc, thẩm định giá) tại cấp sơ thẩm là 7.150.000đồng: Bà Lê Thị Bạch Đ và ông Sầm Văn Đ3 mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ là 3.575.000đ. Bà Đ đã tạm nộp toàn bộ số tiền 7.150.000đồng nên buộc ông Đ3 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đ 3.575.000đồng.

4. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 1.500.000đồng: Bà Đ chịu toàn bộ (đã nộp xong).

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Sầm Văn Đ3, bà Kiều Thị Ph liên đới trách nhiệm nộp 3.343.000đồng án phí sung Ngân sách Nhà nước.

Buộc bà Lê Thị Bạch Đ nộp 326.000đồng án phí sung Ngân sách Nhà nước. Chuyển khoản tiền tạm ứng án phí là 1.250.000đồng các nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0000609 ngày 07/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An sang thi hành án phí cho bà Đ, nên hoàn lại cho bà Đ khoản tiền tạm ứng án phí còn thừa là 924.000đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu, hoàn lại cho bà Lê Thị Bạch Đ khoản tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0000619 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

9. 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Văn Khánh