

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 69/2018/DS-PT
Ngày 08-02-2018
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: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 341/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 317/2017/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm: 1964;

2. Bà Võ Thị Ê, sinh năm: 1965;

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hòa B, Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B, Đoàn luật sư tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Hữu T, sinh năm: 1958;

2. Bà Lê Thị B, sinh năm: 1958;

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Địa chỉ trụ sở: Khu phố 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông Võ Văn H, Chủ tịch.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Ấp 2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Ông Huỳnh Văn Đ2, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp 2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Huỳnh Thị Hồng T2, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1, bà Võ Thị Ê.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/5/2015 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Võ Thị Ê trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 29, diện tích 769 m², tờ bản đồ số 3 thị trấn Đ ông Huỳnh Văn Đ2 được thi hành án theo bản án số 167/2013/DS-PT ngày 09/7/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bằng Quyết định thi hành án số 63/QĐ-CCTHA ngày 23/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Năm 2013, vợ chồng ông Đ1, bà Ê thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Đ2 thửa đất 29, diện tích 769 m². Năm 2014, ông Đ1, bà Ê với ông Đ2 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nên ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 331861 ngày 30/6/2014 đối với thửa đất 29, diện tích 769 m². Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ2, ông Đ1 đã thấy tồn tại con đường đất, ông T và bà B đã có chuồng heo phía tây đường đất nhưng chỉ một phần nhỏ, không phải toàn bộ diện tích như hiện đang tranh chấp. Năm 2013, ông T, bà B mở rộng diện tích chuồng heo nên lấn sang thửa đất 29 mà ông nhận chuyển nhượng của ông Đ2. Ban đầu ông Đ1, bà Ê ước tính diện tích tranh chấp là 60 m² nên khởi kiện yêu cầu ông T và bà Ê trả 60 m² đất. Sau khi đo đạc lần thứ nhất thì ông Đ1, bà Ê yêu cầu ông T và bà B trả diện tích 164 m² đất thuộc một phần thửa đất 29, diện tích 769 m², tờ bản đồ số 3 thị trấn Đ. Sau khi ông T, bà B yêu cầu đo đạc lại đối với diện tích đất tranh chấp thì ông Đ1, bà Ê yêu cầu ông T, bà B trả lại diện tích 105,9 m² thuộc một phần thửa đất 29, diện tích 769 m², tờ bản đồ số 3 thị trấn Đ. Đối với tài sản trên diện tích đất tranh chấp thì ông Đ1, bà Ê yêu cầu ông T, bà B tự tháo dỡ, di dời để trả lại đất trống cho ông Đ1, bà Ê.

Trong văn bản ngày ngày 01/7/2015 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn là ông Trần Hữu T và Lê Thị B trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do ông T, bà B nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị T1 năm 2010. Khi nhận chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay, chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật. Ông T, bà B đã sử dụng diện tích đất hiện ông Đ1 đang tranh chấp từ năm 2010 đến nay. Phần đất ông Đ1 nhận chuyển nhượng của ông Đ2 từ phía con đường đất sang hướng đông, không phải diện tích ông T, bà B đang sử dụng. Ông T, bà B đang sử dụng diện tích đất thuộc phạm vi bờ kênh xáng thuộc quyền quản lý của nhà nước, không phải đất của ông Đ1, bà Ê. Vì vậy ông T, bà B không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông Đ1, bà Ê.

Trong văn bản số 603/UBND-TN&MT ngày 28/7/2016 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất diện tích 769m², thửa số 29 tờ bản đồ số 3, thị trấn Đ của ông Huỳnh Văn Đ2 được thừa kế từ ông nội ông Đ2. Ông Đ2 chuyển nhượng cho ông Đ1 và bà Ê. Ông Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 769m², thửa số 29, tờ bản đồ số 3. Diện tích 769 m² đất ông Đ1, bà Ê đang tranh chấp với ông T, bà B không thuộc phạm vi bờ kênh R. Diện tích 769 m² đất ông Đ1, bà Ê đang tranh chấp với ông T, bà B thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 3. Khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ1, cơ quan chuyên môn có kiểm tra thực tế.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn Đ2 trình bày: Ông đồng ý phần trình bày của ông Đ1 về nguồn gốc thửa đất số 29, việc ông đã chuyển nhượng thửa đất số 29 diện tích 769 m² cho ông Đ2 năm 2013. Con đường đất có trước khi ông được chia di sản thừa kế nhưng nằm trong quyền sử dụng thửa đất số 29 nên khi chuyển nhượng thì ông cũng chuyển nhượng luôn diện tích con đường nằm trong quyền sử dụng đất thửa 29 cho ông Đ1. Khi chuyển nhượng đất thì ông và ông Đ1 tự xác định ranh đất, không có ký xác nhận với các hộ liên kề. Việc chuyển nhượng đất đã xong từ năm 2013. Quá trình sử dụng đất giữa ông Đ1 với ông T phát sinh tranh chấp thì ông không biết.

Người làm chứng bà Huỳnh Thị T1 trình bày: Diện tích đất tranh chấp trước đây thuộc quyền sử dụng đất của cha mẹ bà. Khi kênh R được mở rộng thì chia diện tích đất của bà ra làm hai phần, phần lớn đất thuộc xã M bà đã đăng ký quyền sử dụng đất, còn diện tích nhỏ thuộc khu phố 1 thị trấn Đ bà cho con cất nhà ở. Việc nạo vét kênh do nhà nước và nhân dân cùng làm nên bà không biết bị thu hồi diện tích đất bao nhiêu, còn lại bao nhiêu. Đến năm 2010 con bà không tiếp tục ở trên diện tích đất sau khi mở rộng kênh còn lại nên bà làm giấy tay chuyển nhượng cho ông T, bà B. Ông T, bà B sử dụng diện tích nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà từ năm 2010 đến nay. Sau khi bà thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B thì mới phát sinh con đường đất. Việc ông Đ2 được chia di sản thừa kế cũng không có ký xác nhận ranh đất. Diện tích đất ông T, bà B đang sử dụng hiện nay là diện tích đất bà đã chuyển nhượng, thuộc phạm vi đất bờ kênh R, không phải thuộc quyền sử dụng của ông Đ1.

Người làm chứng bà Huỳnh Thị Hồng T2 trình bày: Nguồn gốc thửa đất 29 tờ bản đồ số 3 thị trấn Đ là của cha mẹ bà là ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị Kim C. Hiện cả hai đã chết. Sau khi bà C chia thừa kế cho ông Đ2 thửa đất số 29 thì ông Đ2 chuyển nhượng cho ông Đ1. Khi ông Đ2 chuyển nhượng đất cho ông Đ1 đã tồn tại con đường đất là do bà C là mẹ của bà cho thuê. Việc tranh chấp giữa ông Đ1 với ông T bà không biết.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 48 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Văn Đ1, bà Võ Thị Ê đối với ông Trần Hữu T, bà Lê Thị B về việc yêu cầu ông Trần Hữu T và bà Lê Thị B trả lại cho ông Đ1, bà Ê 105,9 m² đất lấn chiếm.

Ông Nguyễn Văn Đ1, bà Võ Thị Ê được quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng mà ông Đ1, bà Ê đang sử dụng.

Ông Nguyễn Văn Đ1, bà Võ Thị Ê có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế ông Đ1, bà Ê đang sử dụng.

Về lệ phí đo vẽ và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Võ Thị Ê phải chịu toàn bộ 11.664.000 đồng. Ông Đ1 đã nộp 9.389.000 đồng. Ông T đã nộp 2.275.000 đồng. Toàn bộ số tiền này đã chi phí xong. Ông Nguyễn Văn Đ1, bà Võ Thị Ê có nghĩa vụ hoàn lại cho ông T, bà B 2.275.000 đồng chi phí đo đạc.

Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Võ Thị Ê phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đ1, bà Ê đã nộp 625.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (biên lai thu số 02591 ngày 16/6/2016 và biên lai thu số 02631 ngày 10/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí với án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Đ1 và bà Ê 425.000 đồng tạm ứng án phí.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2017 các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Võ Thị Ê kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Võ Thị Ê vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 29 nay là một phần thửa đất số 32, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất của ông Đ1 là 769m² nhưng khi chỉ ranh giới tranh chấp thì ông Đ1 bà Ê xác định bị tranh chấp là 105.9m². Tuy nhiên nếu trừ diện tích đất tranh chấp thì diện tích đất ông Đ1 bà Ê trực tiếp sử dụng là 692.7m². Như vậy so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất của ông Đ1 bà Ê chỉ thiếu là 76.3m², nhưng do bản trích đo địa chính chưa thể hiện vị trí tranh chấp này nên ông Đ1 bà Ê đồng ý để cho phía ông T bà B tiếp tục sử dụng diện tích đất tranh chấp, nhận lại giá trị quyền sử dụng đất nên không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc xác định lại vị trí tranh chấp. Các bị đơn ông Trần Hữu T và bà Lê Thị B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trình bày cho rằng ông bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T1 và đã sử dụng mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T và bà B chứ không phải là đất của ông Đ1 bà Ê. Người làm chứng bà Huỳnh Thị T1 trình bày thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T1 sang cho ông T và bà B chỉ lập giấy tay, do bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vị trí đất thuộc bờ kênh.

Luật sư phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng:

Quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc phần diện tích đất mà ông Đ1 bà Ê nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Đ2, trình tự thủ tục đúng quy định của pháp luật. Trong khi đó quyền sử dụng đất của ông T bà B có được là do nhận chuyển nhượng của bà T1, tuy nhiên bà T1 chưa được công nhận quyền sử dụng đất, có căn cứ xác định ông T bà B lấn chiếm đất của ông Đ1 bà Ê và phải có trách nhiệm trả lại phần diện tích đất lấn chiếm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ1 bà Ê thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T bà B trả lại giá trị đất đã lấn chiếm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa 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 chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1 bà Võ Thị Ê trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

Nguồn gốc thửa đất số 29, diện tích 769m² là của ông Huỳnh Văn Đ2 được thi hành theo Bản án số 167/2013/DS-PT ngày 09/7/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Sau đó ông Đ2 chuyển nhượng lại cho ông Đ1 bà Ê. Khi ông Đ1 bà Ê nhận chuyển nhượng thì có con đường đất đi ngang thửa 29, con đường này thuộc thửa 29, không phải là ranh đất với ông T, bà B.

Nguồn gốc đất của ông T bà B là do nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị T1 vào năm 2010, bà T1 không có đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ lập giấy tay. Xét thấy phần đất ông T bà B sử dụng thuộc bờ kênh R không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có bản vẽ hình thể đất, không có diện tích. Tại Công văn số 328/UBND-BC ngày 08/7/2016 của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xác định 164m² đất đang tranh chấp không thuộc bờ kênh R mà thuộc thửa 29 của ông Đ1. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 có tiến hành kiểm tra thực tế.

Theo Mẫu trích đo địa chính ngày 08/9/2017 thì thửa đất số 29 của ông Đ1 bà Ê thiếu diện tích là 76,3m². Do đó, có cơ sở xác định ông T bà B đã lấn chiếm của ông Đ1 bà Ê diện tích là 76,3m². Tại phiên tòa, ông Đ1 bà Ê đồng ý nhận giá trị phần diện tích đất bị lấn chiếm là 2.289.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đ1 bà Ê, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1 bà Võ Thị Ê làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện Đ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1 bà Võ Thị Ê thấy rằng:

[4] Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 29 tờ bản đồ số 3 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 331861 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/6/2014 trong tổng diện tích 769m² đất trồng cây hàng năm khác cho ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Võ Thị Ê, hiện nay được xác nhận là thửa đất số 32 tờ bản đồ số 8 theo bản đồ thành lập năm 2012 (BL 277) là do ông Đ1 bà Ê nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị H bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2014 được công chứng bởi Văn phòng công chứng Đ. Quyền sử dụng đất này ông Đ2 được nhận thừa kế di sản của bà Lê Thị P bằng bản án số 167/2013/DS-PT ngày 09/7/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Quá trình giải quyết tranh chấp giữa các nguyên đơn trong đó có ông Huỳnh Văn Đ2 với bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim C, Tòa án có trưng cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ tiến hành đo đạc xác định vị trí, diện tích thửa đất số 29 theo trích đo địa chính ngày 16/5/2012 được phê duyệt ngày 31/5/2012, theo đó diện tích đất được thể hiện là 769m², đây chính là cơ sở để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ2, ông Đ1 không tiến hành đo đạc thực tế, không ký giáp ranh, mốc giới giữa các bên không còn, không có căn cứ chứng minh con đường đất thuộc về phía ông Đ1 bà Ê nên đã bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là không có cơ sở.

[5] Đối chiếu trích đo địa chính ngày 24/8/2017 thể hiện vị trí tranh chấp giữa ông Đ1 và ông T với trích đo địa chính ngày 16/5/2012 thể hiện vị trí đất tranh chấp giữa ông Đ2 và bà C, thấy rằng có sự trùng khớp độ dài hai cạnh hướng Bắc và hướng Tây, có độ dài lần lượt là 30m và 22.5m. Như vậy do ông Đ1 xác định sai vị trí cạnh hướng Nam và hướng Đông nên diện tích có sự thay đổi. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ1 và bà Ê chỉ tranh chấp diện tích đất còn thiếu tại thửa số 29 trong tổng số phần đất tranh chấp mà phía ông T bà B đang sử dụng là 76.3m² là có cơ sở. Do ông Đ1 bà Ê đồng ý để ông T bà B tiếp tục sử dụng đất yêu cầu phía ông T bà B trả lại giá trị quyền sử dụng đất nên các bên đã không yêu cầu cơ quan chuyên môn xác định lại vị trí tranh chấp là 76.3m². Ông T cùng bà B trình bày nguồn gốc phần diện tích đất giáp với đất ông Đ1 bà Ê sử dụng do ông T bà B nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị T1, tuy nhiên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 14/11/1997 (BL182) không thể hiện có thửa 29 mà chỉ có các thửa đất số 39, 51, 52, 81, 96 tờ bản đồ số 2. Chính bà T1 cũng thừa nhận bà T1 chuyển nhượng phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà B. Trong giấy tay bán đất được lập ngày 1/4/2010 (BL 173) không thể hiện số thửa đất, tờ bản đồ, chỉ thể hiện chiều dài 29m, chiều ngang 16m diện tích 43.5m², trong khi thực tế ông T bà B sử dụng 290.3m² điều này cho thấy có sự lấn chiếm đất nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Đ1 được cấp, đối chiếu với diện tích đất thực tế thì diện tích đất của ông Đ1 bà Ê còn thiếu là 76.3m², Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp do ông Đ1 xác định là 105.9m², chưa xác định đúng quyền sử dụng đất tranh chấp, không đối chiếu với trích đo địa chính khi giải quyết tranh chấp giữa ông Huỳnh Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị Kim C là có thiếu sót, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn đồng ý nhận giá trị 76.3m² nên chỉ cần buộc phía ông T bà B hoàn trả giá trị đất này.

[6] Theo biên bản định giá tài sản ngày 24/7/2015 (BL 297) thì giá trị quyền sử dụng 76.3m² đất là: 76.3m² x 30.000đồng = 2.289.000đồng, cần buộc ông T bà B trả

cho ông Đ1 bà Ê số tiền này, ông T bà B được tiếp tục sử dụng 76.3m² đất trong tổng số 105.9m².

[7] Về án phí: Ông T bà B phải chịu án phí trên số tiền trả cho ông Đ1 bà Ê. Ông Đ1 bà Ê không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Do nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, việc đo đạc định giá cần thiết cho quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn chịu 1/3 chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, bị đơn chịu 2/3.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Võ Thị Ê.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 227 và Điều 266, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 29, Điều 48 Nghị quyết 326/2016 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Văn Đ1, bà Võ Thị Ê đối với ông Trần Hữu T, bà Lê Thị B.

Buộc ông Trần Hữu T và bà Lê Thị B trả lại cho ông Đ1, bà Ê giá trị quyền sử dụng 76.3m² đất là 2.289.000đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành quyết định của Tòa án mà bên có nghĩa vụ thi hành án chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất thì tính theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Ông Trần Hữu T và bà Lê Thị B được tiếp tục sử dụng 105.9m² đất. Theo trích đo địa chính số 01-2017 ngày 24/8/2017 của Trung tâm Quy hoạch và Quản lý tổng hợp vùng Duyên hải khu vực Phía Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 8/9/2017 thì 105.9m² đất có vị trí tiếp giáp như sau:

Bắc giáp phần còn lại thửa 32 dài 24.1m.

Nam giáp thửa số 31 dài 24m.

Tây giáp thửa 31 dài 8.9m.

Ông Nguyễn Văn Đ1, bà Võ Thị Ê, ông Trần Hữu T, bà Lê Thị B có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về chi phí đo đạc và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Võ Thị Ê phải chịu 3.888.000đồng. Ông Trần Hữu T và bà Lê Thị B phải chịu 7.776.000đồng. Ông Đ1 đã nộp 9.389.000 đồng. Ông T đã nộp 2.275.000 đồng. Toàn bộ số tiền này đã chi phí xong. Ông Trần Hữu T bà Lê Thị B có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Đ1 bà Ê số tiền 5.501.000đồng.

Về án phí:

Ông Trần Hữu T bà Lê Thị B phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đ1 bà Ê không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Đ1, bà Ê 625.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 02591 ngày 16/6/2016 và biên lai thu số 02631 ngày 10/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ và 600.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0008032 ngày 10/10/2017 và biên lai số 0008110 ngày 20/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga