

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 514/DS-PT

Ngày: 23 - 10 - 2019.

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Bà Trần Thị Huyền Vân.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Võ Chí Thiện - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 320/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1676/2019/QĐPT ngày 24 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Võ Thị Tr, sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 03, ấp KĐ, xã TK, huyện CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị Mộng Th, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 18/7/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Minh Ch – Văn phòng luật sư An Châu, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt).

- ***Bị đơn:*** Ông Võ Thành S, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, ấp KĐ, xã TK, huyện CG, Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Hồng B -

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Ph thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 3, ấp KĐ, xã TK, huyện CG, tỉnh Long An.

2. Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn Th1 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CG (Giấy ủy quyền số 555/UBND-TNMT ngày 29/3/2019 – vắng mặt).

3. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1936 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 539/19 LBB, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Võ Thị Nh, sinh năm 1943 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp KĐ, xã TK, huyện CG, tỉnh Long An.

5. Ông Võ Hữu T, sinh năm 1949 (có mặt).

6. Ông Võ Thành L, sinh năm 1954 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp KĐ, xã TK, huyện CG, Long An.

7. Ông Võ Thành L1, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp KM, xã TB, huyện CG, tỉnh Long An.

8. Bà Võ Thị H2, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1949 (vắng mặt).

10. Ông Võ Trọng Kh, sinh năm 1970 (vắng mặt).

11. Bà Võ Thị Mai H3, sinh năm 1972 (vắng mặt).

12. Bà Võ Thị Kim Th2, sinh năm 1974 (có mặt).

13. Ông Võ Trọng T2, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp KĐ, xã TK, huyện CG, Long An.

14. Bà Võ Thị Thanh T3, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà Nh, ông T, ông L1, ông L, bà H2, bà T1, ông Kh, bà H3, bà Th2, ông T2 và bà T3: Bà Trương Thị Mộng Th, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 25/5/2018 và giấy ủy quyền ngày 19/4/2018).

15. Ông Võ Thành Th3, sinh năm 1990 (vắng mặt).

16. Bà Lê Thị Cẩm H4, sinh năm 1990 (vắng mặt).

17. Cháu Võ Thành Th4, sinh năm 2013 (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của cháu Th4: Ông Võ Thành Th3 và bà Lê Thị Cẩm H4 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp KĐ, xã TK, huyện CG, Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th3 và bà H1: Ông Võ Thành S, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Tổ 3, ấp KĐ, xã TK, huyện CG, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 16/11/2018).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn, ông Võ Thành S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Võ Thị Tr trình bày:

Bà Tr là con của cụ Nguyễn Văn V (chết năm 1988) và cụ Hồ Thị A (chết năm 1998). Cụ V và cụ A có 10 người con chung gồm: Bà Võ Thị H1; ông Võ Văn Nh1, (chết năm 1999 có Vợ là bà Phạm Thị T1 và các con là Võ Trọng Kh, Võ Thị Kim Th2, Võ Văn T2, Võ Thị Thanh T3 và Võ Thị Mai H3); bà Võ Thị Nh; bà Võ Thị Tr; ông Võ Văn T; ông Võ Thành L1; ông Võ Thành L; ông Võ Thành S và bà Võ Thị H2 (người thứ 9 chết lúc mới sinh).

Năm 1982, bà Lê Thị S1 có chuyển nhượng cho Bà Tr 01 mảnh đất trồng rau muống tọa lạc tại ấp KĐ, xã TK, huyện CG. Cha Bà Tr là Cụ V trực tiếp viết giấy tay chuyển nhượng đất rau muống và làm chứng cho Bà Tr. Người ký tên là Bà Tr và bà S1. Bà Tr trực tiếp đưa cho bà S1 05 phân vàng và giữ bản chính tờ bán mảnh đất trồng rau muống ngày 25/2/1982. Các anh, chị em trong gia đình không trực tiếp thấy Bà Tr giao vàng cho bà S1 nhưng Cụ V, bà S1 có nói bán mảnh đất này cho Bà Tr. Thời điểm đó, có bà Huỳnh Thị Kim H cũng định mua nhưng do Bà Tr đã thuê trồng rau muống trước đó nên bà S1 bán phần đất này cho Bà Tr. Sau đó, Bà Tr và anh, chị em trong gia đình đào đất thành ao để lấy nước sử dụng. Ông S không phụ giúp gì về việc đào ao lấy nước sử dụng này. Năm 1988, Cụ V chết. Bà Tr lên Thành phố Hồ Chí Minh làm công với chị gái là Võ Thị H1. Do đi làm nên bà gửi lại đất cho ông S nuôi cá, nuôi gà nhưng được vài tháng thì không sử dụng nữa, để trống cho đến nay. Tuy nhiên, Bà Tr vẫn thường về quê giữ đất, chăm sóc mẹ già đến khi cụ A chết. Ông S có nói khi nào Bà Tr cần sử dụng thì ông S trả lại.

Cụ V chết không để lại di chúc. Di sản của Cụ V để lại gồm: hơn 900m² đất thổ và 5.152m² đất trồng lúa tọa lạc tại xã TK, huyện CG. Năm 1996, cụ A đã già yếu không còn tỉnh táo nên ông S đã tách ra cho bà thừa đất 79, tờ bản đồ số 13, diện tích 168m², loại đất ONT. Năm 1998, cụ A chết, toàn bộ quyền sử dụng đất của cha, mẹ để lại thì ông S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hoàn toàn không có sự việc mẹ cụ A ra UBND xã để cho ông S đăng ký kê khai cấp giấy như ông S trình bày. Bởi vì, khi đó mẹ bà đã già yếu, bị lẫn không biết gì. Do ông S tự ý đăng ký kê khai không được sự đồng ý của các anh chị em trong gia đình và kê khai luôn phần đất của bà. Năm 2013, khi tranh chấp việc chia tài sản

chung thì bà phát hiện phần đất trồng rau muống này đã bị ông S kê khai chung để được cấp giấy chứng nhận tại thửa đất 84, tờ bản đồ số 13, diện tích 923m², loại đất ONT. Thời điểm đó, bà không đăng ký kê khai là do không biết thủ tục và không nghe được thông báo nên không đăng ký. Hơn nữa, bà đã có giấy tay mua bán nên nghĩ đất là của bà, không ai tranh chấp.

Bà Tr xác định phần đất tranh chấp gồm khu A diện tích 130,4m² và khu B diện tích 27,7m² thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13. Do khi mua bán đất với bà S1 thì hiện trạng là đất trồng rau muống, sau đó mới vét một phần đất làm ao. Việc ông S xác định đất bà S1 bán chỉ có tại khu A là không đúng. Ông S cũng không biết việc mua bán đất, chỉ ranh, diện tích mua bán với bà S1 nên tự ý xác định diện tích đất tranh chấp là không có cơ sở.

Nay Bà Tr khởi kiện yêu cầu: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 494081 đối với khu A diện tích 130,4m² và khu B diện tích 27,7m² thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, loại đất thổ tủa lạc ấp KĐ, xã TK, huyện CG, tỉnh Long An do UBND huyện CG cấp cho ông S ngày 27/7/1998 để trả lại quyền sử dụng đất trên cho Bà Tr (theo Mảnh trích đo địa chính số 256 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện CG đo đạc và duyệt ngày 07/8/2017).

Về hàng rào trên phần đất tranh chấp là tài sản chung của gia đình Bà Tr và ông S. Bà Tr thống nhất ai có quyền sử dụng đất thì được quyền sở hữu hàng rào, không phải trả lại chi phí xây dựng hàng rào cho người kia. Về phần đất ông S xây nhà lấn qua phần đất tranh chấp tại vị trí 1 diện tích 0,4m², vị trí 2 diện tích 4,7m² thì Bà Tr đồng ý để ông S tiếp tục sử dụng, ông S có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất lấn chiếm theo biên bản định giá do Tòa án huyện CG thu thập.

Bị đơn ông Võ Thành S trình bày:

Thống nhất phần trình bày của Bà Tr về quan hệ huyết thống, thời điểm Cụ V và cụ A chết. Nguồn gốc đất tranh chấp là do Cụ V nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị S1 để trồng rau muống. Sau đó, gia đình ông đào ao để nuôi cá, nuôi gà, cái ao hiện nay vẫn còn. Không có việc Bà Tr và các anh chị em vét hào để sử dụng nước mà do ông trực tiếp làm để phụ kinh tế gia đình. Hiện tại, ông vẫn ở trên căn nhà thờ ông bà. Khoảng năm 1996, Bà Tr lớn tuổi muốn ở riêng nên ông cất đất cho Bà Tr, diện tích 168m² thuộc thửa 79 và năm 1998, Bà Tr được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Năm 2012, Bà Tr cất 05 phòng trọ trên thửa 79 nhưng cho người khác thuê chứ không sống ở đây. Năm 1996, Bà Tr tách hộ khẩu ra ở riêng, có lúc Bà Tr lên thành phố làm việc và ở với người chị ruột thứ hai, có khi về nhà thờ thăm cha mẹ và vợ chồng ông nhưng không sinh sống ở đây. Còn phần đất tranh chấp thì Cụ V, cụ A và ông S quản lý, canh tác liên tục đến nay.

Ông S xác định không có chứng cứ thể hiện Cụ V để lại quyền sử dụng đất cho ông nhưng trước khi chết thì cụ A đã ra UBND xã nói để lại đất và lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Phần đất tranh chấp tại khu A (130,4m²), khu B (27,7m²) có nguồn gốc là của Cụ V, cụ A, đã có ranh giới rõ ràng là cái ao. Do đó, việc Bà Tr xác định phần đất tranh chấp là toàn bộ khu A, B là không đúng. Hàng rào trên đất tranh chấp là do ông S làm để nuôi cá, nuôi gà, Bà

Tr không làm, do thời gian năm 1985, Bà Tr đi làm ăn tại Sài Gòn, không sinh sống ở địa phương, chỉ về nhà khi có giỗ, tết. Ông S thống nhất ai có quyền sử dụng đất thì được quyền sở hữu hàng rào và không phải trả chi phí xây dựng hàng rào cho người kia. Hiện nay, căn nhà do ông S xây dựng có một phần ở vị trí 1, vị trí 2. Trong trường hợp Tòa án xác định đất là của Bà Tr thì ông đồng ý hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí 1 ($0,4m^2$) và vị trí 2 ($4,7m^2$).

Ông S không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Tr.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Lê Thị Kim H trình bày: Thống nhất như lời trình bày của ông S.

- Bà Võ Thị H1, bà Võ Thị Nh, ông Võ Hữu T, ông Võ Thành L, ông Võ Thành L1, bà Võ Thị H2, bà Phạm Thị T1, ông Võ Trọng Kh, bà Võ Thị Mai H3, bà Võ Thị Kim Th2, ông Võ Trọng T2, bà Võ Thị Thanh T3 do bà Trương Thị Mộng Th đại diện trình bày: Thống nhất phần trình bày của bà Võ Thị Tr. Đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng đất trên là của Bà Tr.

- Ông Võ Thành Th3 và bà Lê Thị Cẩm H4 trình bày: Ông Th3 là con ruột của ông Võ Thành S, bà H1 là vợ của ông Th3. Tháng 6/2018, ông S có xây cho vợ chồng ông Th3 và bà H1 căn nhà cấp 4 để ở riêng, có một phần nằm trên vị trí số 1 và số 2 của mảnh trích đo địa chính ngày 08/10/2018. Ông Th3 và bà H1 thống nhất với ý kiến trình bày của ông S.

- Ủy ban nhân dân huyện CG trình bày: Qua sao lục hồ sơ lưu trữ thì không tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Thành S đối với thửa đất 84, tờ bản đồ số 13, loại đất thổ tạc ấp KĐ, xã TK, huyện CG, tỉnh Long An do UBND huyện CG cấp cho ông S ngày 27/7/1998. Do đó, chưa thể xác định được trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 84 cho ông S thì có ai đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng đối tượng hay không.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 101, Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Tr “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với ông Võ Thành S.

Buộc ông Võ Thành S và bà Lê Thị Kim H phải giao cho bà Võ Thị Tr quyền sử dụng đất diện tích $130,4m^2$ tại vị trí A và diện tích $22,6m^2$ tại vị trí B (sau khi đã trừ diện tích $0,4m^2$ vị trí 1 và diện tích $4,7m^2$ vị trí 2 tại vị trí B) thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, loại đất thổ tạc ấp KĐ, xã TK, huyện CG, tỉnh Long An.

Ông Võ Thành S và bà Lê Thị Kim H phải tháo dỡ, di dời nhà tạm nuôi gà có diện tích $3,6m^2$ tại vị trí A và diện tích $4,5m^2$ tại vị trí B để giao trả đất cho bà

Võ Thị Tr tại vị trí A và B (trừ diện tích 0,4 m² tại vị trí 1, và diện tích 4,7 m² tại vị trí 2).

Buộc ông Võ Thành S và bà Lê Thị Kim H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Võ Thị Tr 20.400.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất do lấn chiếm tại vị trí 1, diện tích 0,4m² và tại vị trí 2, diện tích 4,7m².

Đất tại vị trí 1, diện tích 0,4m² và tại vị trí 2, diện tích 4,7m² thuộc quyền sử dụng của ông Võ Thành S và bà Lê Thị Kim H.

Chín (09) cây dâu và một (01) cây bình bát tại vị trí A thuộc quyền sở hữu của bà Võ Thị Tr.

Bà Tr được sở hữu hàng rào giáp với đường tái định cư TK (cạnh phía Bắc) có chiều dài 1,5m + 2,2m + 9,1m + 1m: Kết cấu cột bê tông đúc sẵn, phần dưới xây tường, phần trên rào lưới B40.

2. Hủy một phần quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 309/QĐ.UB ngày 27/7/1998 của UBND huyện CG đối với diện tích 130,4m² tại vị trí A và diện tích 22,6 m² tại vị trí B (trừ diện tích 0,4 m² tại vị trí 1, và diện tích 4,7 m² tại vị trí 2) thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, loại đất thổ địa tọa lạc Ấp KĐ, xã TK, huyện CG, tỉnh Long An.

3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 494081 ngày 27/7/1998 do UBND huyện CG đã cấp cho ông (bà) Võ Thành S đối với diện tích 130,4m² tại vị trí A và diện tích 22,6m² tại vị trí B (trừ diện tích 0,4m² tại vị trí 1, và diện tích 4,7m² tại vị trí 2) thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, loại đất thổ địa tọa lạc ấp KĐ, xã TK, huyện CG, tỉnh Long An.

Các vị trí A, B, 1 và 2 được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 256 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện CG đo đạc và duyệt ngày 08/10/2018.

Bà Võ Thị Tr, ông Võ Thành S và bà Lê Thị Kim H có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ của người phải thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/5/2019, ông Võ Thành S kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, ông S giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Năm 1982, bà S1 chuyển nhượng phần đất trồng rau muống (nay các đương sự tranh chấp) cho Cụ V, cụ A. Do cụ A già yếu nên đã cùng ông S ra UBND xã và nói miệng với ông Phó Chủ tịch UBND xã về việc ủy quyền cho ông S được quản lý, sử dụng phần đất trên. Ông S có quá trình sử dụng đất, không có tranh chấp nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Bà S1 không chuyển nhượng phần đất trên cho Bà Tr. Bà Tr cũng không sử dụng đất nên đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông S, bác yêu cầu khởi kiện của Bà Tr.

Bà Võ Thị Tr trình bày: Năm 1982, bà S1 chuyển nhượng phần đất (hiện nay đang tranh chấp) cho Bà Tr. Bà Tr là người trả vàng, các bên có lập giấy tay thể

hiện việc chuyển nhượng trên và đã cung cấp bản chính giấy viết tay trên cho Tòa án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Chứng cứ duy nhất mà nguyên đơn khởi kiện là giấy viết tay ngày 25/2/1982. Tuy nhiên, giấy tay này không phù hợp về hình thức, nội dung không cụ thể rõ ràng nên không có giá trị chứng minh. Trong hồ sơ vụ án có lời khai của bà S1 xác nhận có chuyển nhượng cho Cụ V. Ông S là người sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Bà Tr không sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông S, bác yêu cầu khởi kiện của Bà Tr.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Quá trình hòa giải, ông S xác nhận đất tranh chấp do bà S1 bán cho Bà Tr nhưng đề nghị mỗi người được sử dụng ½ để giữ đoàn kết gia đình. Như vậy, đây là tình tiết không cần chứng minh. Đất do bà S1 bán cho Bà Tr. Bà Tr cung cấp bản chính giấy viết tay ngày 25/02/1982, có nội dung: Bà S1 bán cho Bà Tr phần đất trồng rau muống. Việc Bà Tr không đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất là do thiếu hiểu biết nhưng không ảnh hưởng đến việc xác định ai là người mua đất của bà S1. Người làm chứng là anh chị em trong gia đình và những người khác đã xác định bà S1 chuyển nhượng cho Bà Tr, không phải chuyển nhượng cho Cụ V, cụ Ai. Ngoài ra, các bên đương sự tranh chấp quyền sử dụng, không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nên việc vi phạm hình thức của hợp đồng chuyển nhượng không ảnh hưởng đến việc xác định ai có quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Chứng cứ trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có căn cứ xác định bà S1 chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho Bà Tr. Việc ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Đề nghị, bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Long An xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” và giải quyết vụ án là đúng quy định tại của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Võ Thành S đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại “*Tờ bán đứt miếng đất trồng rau muống*” ngày 25/02/1982 có chữ ký của chữ người bán là bà Lê Thị S1, có nội dung: Bà S1 bằng lòng bán đứt miếng đất trồng rau muống Bà Tr, được UBND xã TK xác nhận của có nội dung: Bà S1 xác nhận chữ viết trên “*Tờ bán đứt miếng đất trồng rau muống*” ngày 25/02/1998 là do Cụ V trực tiếp viết, chữ ký dưới chữ người bán là của bà S1.

[2.2] Tại Sơ đồ trích đo địa chính số 13 ngày 04/5/2018 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập thể hiện: Ông S, Bà Tr xác định phần đất tranh chấp là khu A ($130,4m^2$) và khu B ($22,6m^2$) thuộc một phần thửa 84, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp KĐ, xã TK, huyện CG. Quá trình tố tụng, ông S xác nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc do Cụ V nhận chuyển nhượng của bà S1 để trồng rau muống. Những người làm chứng và ông Lê Quang Ph (con bà S1) xác nhận: Vững rau muống là do bà S1 bán cho Bà Tr. Ban đầu vững rau muống rộng hơn bây giờ nhưng do gia đình Bà Tr đào ao lấy nước sử dụng nên lấy đất dưới ao đắp lên tạo thành một phần gò, phần còn lại vẫn là ao như hiện nay. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất do bà S1 chuyển nhượng chính là khu A ($130,4m^2$) và khu B ($22,6m^2$) thuộc một phần thửa 84 nêu trên.

[2.3] Hiện trạng, ông S đã xây dựng vật kiến trúc tại vị trí 1 (diện tích $0,4m^2$) và vị trí 2 (diện tích $4,7m^2$). Quá trình tố tụng, ông S xác định trong trường hợp Tòa án xác định đất là của Bà Tr thì đồng ý hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích nhà mà ông đã xây tại vị trí 1, 2 nêu trên. Bà Tr cũng chỉ yêu cầu ông S trả lại giá trị quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông S, Bà Tr thống nhất trình bày nếu ai được quyền sử dụng đất thì tiếp tục được sử dụng hàng rào và không phải trả phí cho bên kia.

[3] Từ những nội dung nêu tại mục [2], Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Tr là có căn cứ. Ông S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông S và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông S phải chịu án phí phúc thẩm. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 9 Điều 26, Điều 34, Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 101, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thành S.
2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Tr “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với ông Võ Thành S.
4. Buộc ông Võ Thành S và bà Lê Thị Kim H phải giao cho bà Võ Thị Tr quyền sử dụng đất diện tích $130,4m^2$ tại vị trí A và diện tích $22,6m^2$ tại vị trí B (sau khi đã trừ diện tích $0,4m^2$ vị trí 1 và diện tích $4,7m^2$ vị trí 2 tại vị trí B) thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, loại đất thổ cư tọa lạc ấp KĐ, xã TK, huyện CG, tỉnh Long An.

5. Ông Võ Thành S và bà Lê Thị Kim H phải tháo dỡ, di dời nhà tạm nuôi gà có diện tích $3,6\text{m}^2$ tại vị trí A và diện tích $4,5\text{m}^2$ tại vị trí B để giao trả đất cho bà Võ Thị Tr tại vị trí A và B (trừ diện tích $0,4\text{m}^2$ tại vị trí 1, và diện tích $4,7\text{m}^2$ tại vị trí 2).

6. Buộc ông Võ Thành S và bà Lê Thị Kim H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Võ Thị Tr 20.400.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất do lấn chiếm tại vị trí 1, diện tích $0,4\text{m}^2$ và tại vị trí 2, diện tích $4,7\text{m}^2$.

Đất tại vị trí 1, diện tích $0,4\text{m}^2$ và tại vị trí 2, diện tích $4,7\text{m}^2$ thuộc quyền sử dụng của ông Võ Thành S và bà Lê Thị Kim H.

Chín (09) cây dâu và một (01) cây bình bát tại vị trí A thuộc quyền sở hữu của bà Võ Thị Tr.

7. Bà Tr được sở hữu hàng rào giáp với đường tái định cư TK (cạnh phía Bắc) có chiều dài $1,5\text{m} + 2,2\text{m} + 9,1\text{m} + 1\text{m}$: Kết cấu cột bê tông đúc sẵn, phần dưới xây tường, phần trên rào lưới B40.

8. Hủy một phần quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 309/QĐ.UB ngày 27/7/1998 của Ủy ban nhân dân huyện CG đối với diện tích $130,4\text{m}^2$ tại vị trí A và diện tích $22,6\text{m}^2$ tại vị trí B (trừ diện tích $0,4\text{m}^2$ tại vị trí 1, và diện tích $4,7\text{m}^2$ tại vị trí 2) thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, loại đất thổ tọa lạc ấp KĐ, xã TK, huyện CG, tỉnh Long An.

9. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 494081 ngày 27/7/1998 do Ủy ban nhân dân huyện CG đã cấp cho ông (bà) Võ Thành S đối với diện tích $130,4\text{m}^2$ tại vị trí A và diện tích $22,6\text{m}^2$ tại vị trí B (trừ diện tích $0,4\text{m}^2$ tại vị trí 1, và diện tích $4,7\text{m}^2$ tại vị trí 2) thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13, loại đất thổ tọa lạc ấp KĐ, xã TK, huyện CG, tỉnh Long An.

Các vị trí A, B, 1 và 2 được xác định theo Mạnh trích đo địa chính số 256 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CG đo đạc và duyệt ngày 08/10/2018.

10. Bà Võ Thị Tr, ông Võ Thành S và bà Lê Thị Kim H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đề kê khai, đăng ký, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

11. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Thành S và bà Lê Thị Kim H phải liên đới chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và thẩm định giá là 9.240.000 đồng. Bà Võ Thị Tr đã nộp xong nên ông S và bà Hoa phải liên đới hoàn trả cho Bà Tr 9.240.000 (*chín triệu hai trăm bốn mươi ngàn*) đồng.

12. Về án phí:

12.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Thành S và bà Lê Thị Kim H phải liên đới chịu 29.296.000 (*hai mươi chín triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn*) đồng.

Hoàn lại bà Võ Thị Tr 3.250.000 (*ba triệu hai trăm năm mươi ngàn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008508 ngày 03/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh Long An.

12.2 Án phí phúc thẩm: Ông Võ Thành S phải chịu 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000385 ngày 10/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Ông S đã nộp đủ.

13. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 648 Bộ luật Dân sự 2015.

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 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.

14. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23 tháng 10 năm 2019)./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh.
- TAND tỉnh Long An.
- VKSND tỉnh Long An.
- Cục THADS tỉnh Long An.
- Đương sự.
- Lưu hồ sơ, (NTMD).

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

Phan Đức Phương