

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 36/2020/DS-PT
Ngày: 02-02-2021
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 TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân
2. Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – 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.

Trong các ngày 08 tháng 12 năm 2020 và ngày 02 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 406/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về “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 73/2020/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 424/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trang Thị Y, sinh năm 1943.

Nơi cư trú: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1989.

Nơi cư trú: Số 4A, Đường Đi, phường T, quận N, Thành phố Cần Thơ. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1949.

Nơi cư trú: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1955. Nơi cư trú: Số 109, Đường B, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 22/9/2020).

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

3.1. Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1956.

Nơi cư trú: Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn T – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài T1 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cần Giuộc. (Văn bản ủy quyền số 2700/UBND-NC ngày 20/5/2020 của Chủ tịch UBND huyện Cần Giuộc)

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Trần Văn H.

(Bà H, bà D và bà P có mặt;

Ông T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 22/01/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trang Thị Y và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Ngọc H trình bày:*

Phần đất tranh chấp có diện tích 1.209m² thuộc một phần thửa đất số 1384, diện tích 6.459m², tờ bản đồ số 4, loại đất lúa tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Long An do mẹ của ông bà Trang Thị Y đã được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/12/1996. Còn nguồn gốc trước đó từ đâu mà mẹ ông có thì ông không biết, ông chỉ biết khi ông còn nhỏ thì có phụ bà Y trồng lúa. Sau đó, năm 1985-1987, ông đi làm ăn xa, bà Y là người trực tiếp sử dụng cho đến khi bà Y được cấp giấy chứng nhận. Phần đất này bà Y sử dụng để trồng lúa, đến năm 2004 thì bà Y cho ông Trần Văn H thuê để nuôi tôm, có trả tiền hàng năm. Khi hết thời hạn thuê thì ông H chỉ đồng ý trả lại cho bà Y diện tích của thửa 1384 là 5.250m², còn một phần diện tích 1.209m² thì ông H cho rằng thuộc quyền sử dụng của ông H nên không đồng ý trả và tranh chấp với bà Y. Năm 2018, ông H có yêu cầu bà Y phải đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y để ông H điều chỉnh 1.209m² sang cho ông H đứng tên thì bà Y không đồng ý nên đã khởi kiện.

Do thửa đất của ông H sử dụng giáp ranh với thửa đất 1384 của bà Y nên ông H thuê đất của bà Y để nuôi tôm. Trên phần đất của bà Y có 01 cái gò nhưng sau khi ông H thuê đất đã đào ao nên không còn. Vào thời điểm trước đây 10 năm, khi ông H chưa thuê đất thì hai bên có cắm cột xi măng để xác định ranh ở hai đầu

nhưng quá trình ông H thuê đất làm đầm tôm đã làm cột mốc thay đổi nên khi tiến hành đo đạc lần 1 bà Y đã xác định ranh theo hai cột xi măng dẫn đến không đúng diện tích.

Do đó, căn cứ diện tích thực tế bị thiếu so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận nên bà Trang Thị Y yêu cầu đo đạc lại đúng theo diện tích được cấp và yêu cầu ông H trả lại cho bà Y diện tích theo đo đạc lần 2 là 1.113m^2 thuộc thửa 1384, tờ bản đồ số 4 do bà Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Mảnh trích đo bản đồ số: 05/2020 ngày 03/01/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa).

Đối với hợp đồng thuê đất thì các bên đã thực hiện xong nên không có yêu cầu gì. Bà Y không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H.

**Bị đơn là ông Trần Văn H trình bày:* Nguyên trước đây mẹ ông là bà Nguyễn Thị Sáu sinh năm 1930 (chết năm 2000) được Nhà nước thực hiện chính sách chia đất cho người nghèo nên bà Sáu và 8 người khác mỗi người được cấp khoảng hơn 5.000m^2 , bà Sáu được cấp hơn 5.000m^2 nay là thửa 1232, tờ bản đồ 04, diện tích 4.497m^2 loại đất lúa giáp ranh với thửa 1384 của bà Y. Sau khi được cấp đất thì bà Sáu sử dụng để trồng lúa, đến năm 2000 bà Sáu chết thì để lại cho ông, và ông được cấp giấy chứng nhận ngày 22/8/2003. Còn phần đất thửa 1982 là ông mua của người khác, thửa đất này nằm chính giữa phần đất 1232 của ông. Đến năm 2000, ông tiến hành đào đầm để nuôi tôm trên phần đất của ông, nay có 01 phần diện tích đang tranh chấp. Đến năm 2004, ông có thuê thêm thửa 1384 của bà Y để nuôi tôm chung, khi thuê có làm “Bản hợp đồng thuê đất nuôi tôm” ngày 11/10/2004. Nên phần đất thửa 1232 của ông và thửa 1384 của bà Y ông đều sử dụng để nuôi tôm, tuy nhiên giữa 2 thửa đất vẫn có ranh giới là bờ đầm tôm. Ông xác định trước khi ông thuê thửa đất 1384 của bà Y năm 2004 thì năm 2000 ông đã đắp bờ là ranh giới giữa phần đất của ông và bà Y. Phần bờ là phần ranh mà ông đã chỉ theo Mảnh trích đo số: 05/2020 ngày 03/01/2020 của Công ty Trung Nghĩa. Năm 2006, hai bên có tiến hành cắm cột mốc cụ thể, bên bà Y cắm 4 cột mốc xung quanh phần đất 1384 của bà. Hiện trạng đến nay vẫn không thay đổi. Khi ông thuê thửa 1384 của bà Y để nuôi tôm thì ông vẫn giữ nguyên hiện trạng cột mốc là bờ ranh như cũ. Bà Y cho rằng ông đang sử dụng 1.113m^2 thuộc thửa 1384 của bà Y và yêu cầu ông trả lại thì ông không đồng ý. Vì năm 2017, khi kiểm tra lại diện tích bà Y phát hiện thửa 1384 được cấp giấy 6.459m^2 nhưng đo đạc chỉ có 5.250m^2 nên bà Y cho rằng ông đã lấn chiếm. Thực tế phần diện tích tranh chấp thì gia đình ông sử dụng từ xưa đến nay, bà Y không có sử dụng phần đất này. Phần ao nằm trong vị trí tranh chấp thì ông đã đào từ năm 2000, những người xung quanh thửa đất đều biết là do gia đình ông sử dụng.

Ông đã kết thúc hợp đồng thuê và trả lại diện tích 5.250m^2 của thửa 1384 cho bà Y, còn diện tích tranh chấp là của ông. Do đó ông yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận của bà Trang Thị Y đối với diện tích 1.113m^2 thuộc thửa 1384 do bà Y đang đứng tên để công nhận quyền sử dụng đất lại cho ông.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị P trình bày: Bà P là vợ của ông Trần Văn H, bà P thống nhất với lời trình bày của ông H và không có bổ sung ý kiến gì thêm.*

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 06/8/2020, Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 221 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trang Thị Y đòi ông Trần Văn H trả lại diện tích 1.113m² (vị trí đất có ký hiệu D, Đ) thuộc một phần thửa đất số 1384, diện tích 6.459m², tờ bản đồ số 4, loại đất lúa tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/12/1996 cho bà Trang Thị Y.

(Vị trí kích thước của các khu đất kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 05/2020 ngày 03/01/2020 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc phê duyệt).

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.113m² thuộc thửa số 1384, diện tích 6.459m², tờ bản đồ số 4, loại đất lúa tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/12/1996 cho bà Trang Thị Y.

[3] Ông Trần Văn H có trách nhiệm trả cho bà Trang Thị Y số tiền 22.125.000 đồng.

[4] Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Về án phí: Miễn án phí cho ông Trần Văn H. Hoàn trả lại cho Trang Thị Y số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000 đồng theo Biên lai thu số 6019 ngày 08/02/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc. Hoàn lại cho ông Trần Văn H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 9280 ngày 17/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 10/8/2020, bị đơn là ông Trần Văn H kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Ông H không đồng ý giao trả cho bà Trang Thị Y tổng cộng 1.113m² (thuộc hai Khu D và Khu Đ), loại đất Lúa, thuộc một phần thửa đất số 1384, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 05-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 03/01/2020.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn H thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Cả hai bên đương sự đều xác định đất do Nhà nước giao để sử dụng. Thửa đất số 1384 của bà Trang Thị Y được UBND huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Thửa số 1232 của bà Nguyễn Thị Sáu là mẹ của ông Trần Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 (bà Sáu chết ngày 16/02/2000, ông H là người thừa kế thừa số 1232).

Ông Trần Văn H xác định gia đình ông sử dụng phần đất tranh chấp từ trước đến nay. Vào năm 2000 ông đã tiến hành đào ao trên phần đất tranh chấp và có đắp bờ ao làm ranh đất. Năm 2006 bà Y có cắm cột mốc ranh thửa số 1384 đến nay vẫn còn.

Bà Trang Thị Y xác định phần đất tranh chấp do bà sử dụng trồng lúa, việc ông H sử dụng phần đất tranh chấp đào ao nuôi tôm và đắp bờ ao là thông qua hợp đồng thuê đất của bà vào năm 2004.

Xét thấy, bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1384 vào năm 1996 và bà Sáu (mẹ ông H) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 1232 vào năm 1997, nhưng từ khi được cấp giấy đến nay phía gia đình ông H không có ý kiến gì về diện tích đất.

Tòa án có tiền hành thu thập hồ sơ cấp giấy đối với thửa số 1384 nhưng theo Công văn số 3612/UBND-NC ngày 15/7/2020 của UBND huyện Cần Giuộc cho biết không có lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trang Thị Y đối với thửa số 1384 nên không đủ căn cứ xác định thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà Y có kiểm tra diện tích hay không. Năm 2004, ông H thuê đất của bà Y để đào ao nuôi tôm nên hiện trạng đất đã thay đổi. Do đó, không có cơ sở để xác định bờ đầm tôm ông H đắp là ranh đất giữa hai bên. Ông H cho là năm 2006 bà Y có cắm cột mốc ranh thửa số 1384 nhưng bà Y không thừa nhận nên không có cơ sở xác định các cột mốc do bà Y cắm.

Từ những căn cứ trên không có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp cấp cho bà Y là không đúng đối tượng, đồng thời cũng không xác định được ông H là người sử dụng liên tục phần diện tích đất tranh chấp. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn H thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngày 04/11/2020, ông Nguyễn Hoài T1 – Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Cần Giuộc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt ông T1.

[3] Về việc ông Trần Văn H kháng cáo không đồng ý giao trả cho bà Trang Thị Y tổng cộng 1.113m² (thuộc hai Khu D và Khu Đ), loại đất Lúa, thuộc một phần thửa đất số 1384, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 05-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 03/01/2020.

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Ngày 11/12/1996, bà Trang Thị Y được UBND huyện Cần Giuộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1384, diện tích 6.459m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Ngày 08/12/1997, bà Nguyễn Thị Sáu được UBND huyện Cần Giuộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1232, diện tích 4.497m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Đến năm 2000, bà Sáu Chết, ông Trần Văn H (là con của bà Sáu) được thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 1232. Đến ngày 22/8/2003, ông H được UBND huyện Cần Giuộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1232.

Ngoài ra, ngày 11/12/1996, ông Trần Văn H được UBND huyện Cần Giuộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1382, diện tích 2.453m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Đến năm 2004, bà Y cho ông H thuê thửa số 1384, diện tích 5.000m² để nuôi tôm, thời hạn thuê là 06 năm, từ năm 2004 đến năm 2010 với tổng số tiền thuê là 12.000.000 đồng. Khi hết thời hạn thuê, bà Y cho ông H thuê tiếp thửa số 1384 và trả tiền thuê hàng năm. Đến năm 2017 thì bà Y và ông H thỏa thuận chấp dứt việc thuê thửa số 1384 và hai bên phát sinh tranh chấp.

Xét theo Mẫu trích đo địa chính số 05-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 03/01/2020 thì:

- Diện tích thực tế thửa số 1384 của bà Y là 5.540m², so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thiếu 919m² (6.459m² – 5.540m²).

- Diện tích thực tế thửa số 1232 của ông H là 4.411m², so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thiếu 86m² (4.497m² – 4.411).

- Phần diện tích đất đang tranh chấp gồm: Khu D, diện tích 598m² và Khu Đ, diện tích 515m², theo ranh bản đồ thì hai Khu đất này thuộc một phần thửa số 1384.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án này, các đương sự trình bày thống nhất khi bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1384 vào năm 1996 và bà Sáu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1232 vào năm 1997 là cấp lần đầu theo Luật Đất đai năm 1993 dựa bản đồ không ảnh và đều không có đo đạc thực tế nên không có lập Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Đến năm 2003, ông H được Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1232 cũng không có đo đạc thực tế mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ Trích lục bản đồ địa chính để làm thủ tục chuyển quyền thửa số 1232 từ bà Sáu sang ông H. Do đó, không thể căn cứ diện tích mà các đương sự được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà căn cứ vào quá trình sử dụng đất trên thực tế để giải quyết vụ án này.

Xét việc bà Y khởi kiện yêu cầu ông H trả 1.113m² là không có cơ sở bởi các lý do sau:

Thứ nhất, căn cứ “Bản Hợp đồng thuê đất nuôi tôm” xác lập giữa bà Y và ông H ngày 04/10/2004 thì hai bên thỏa thuận bà Y cho ông H thuê 5.000m² đất tọa lạc tại Ấp 2, xã P, huyện C, tỉnh Long An với thời hạn là 06 năm, tổng số tiền

là 12.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận về việc đào đất như sau: Kênh đào xung quanh đủ đắp bờ sau một lớp mai. Khi hết hạn hợp đồng 06 năm, phía ông H có trách nhiệm hoàn trả lại đất như cũ. Như vậy, vào thời điểm cho ông H thuê thửa số 1384 vào năm 2004, bà Y đã biết diện tích thực tế thửa đất này chỉ là 5.000m², không đúng với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất là 6.459m².

Thứ hai, theo lời trình bày của phía ông H thì ông H sử dụng phần đất thuộc hai Khu D và Khu Đ đang tranh chấp để nuôi tôm từ trước cho đến nay và phía ông H có cất 01 căn nhà tạm trên Khu D để giữ tôm. Còn phía bà Y trình bày trước năm 2004, bà Y sử dụng thửa số 1384 để canh tác lúa. Đến năm 2004, bà Y cho ông H thuê thửa số 1384 để nuôi tôm, trong đó có hai Khu D và Khu Đ. Như vậy, từ năm 2004 cho đến nay, bà Y không có trực tiếp quản lý sử dụng thửa số 1384. Đến năm 2018, bà Y phát hiện diện tích thực tế thửa số 1384 bị thiếu so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khởi kiện yêu cầu phía ông H trả lại cho đủ diện tích được cấp giấy. Theo Mẫu trích đo địa chính số 105 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 14/8/2018 thì phía bà Y là người chỉ ranh cho rằng phần đất tranh chấp là Khu D, diện tích 598m². Sau khi có Mẫu trích đo này, phía bà Y cho rằng thửa số 1384 vẫn chưa đủ diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu đo đạc lại và chỉ ranh lại. Theo Mẫu trích đo địa chính số 05-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 03/01/2020 thì bà Y cho rằng phần đất tranh chấp là hai Khu D, diện tích 598m² và Khu Đ, diện tích 515m². Bà Y yêu cầu ông H trả hai Khu đất này để cho đủ với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996. Điều này chứng tỏ phía bà Y không biết ranh giới, mốc giới thửa số 1384 của mình đến đâu.

Thứ ba, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2020 thì trên thửa số 1384 có 04 trụ xi măng cắm ở 04 góc thửa (có bản ảnh kèm theo). Theo lời trình bày của phía ông H thì 04 trụ xi măng này do phía bà Y cắm vào năm 2004, trước khi bà Y cho ông H thuê thửa số 1384. Còn theo lời trình bày của phía bà Y thì 04 trụ xi măng này không phải do bà Y cắm và ai cắm vào thời gian nào thì phía bà Y không rõ. Xét lời trình bày của phía bà Y về vấn đề này là không có cơ sở, bởi lẽ thửa số 1384 thuộc quyền sử dụng của bà Y thì không có lý do gì người khác tự ý đến cắm 04 trụ xi măng này trên 04 góc của thửa số 1384. Do đó, 04 trụ xi măng này xác định ranh giới, mốc giới thửa số 1384 thuộc Khu C theo Mẫu trích đo địa chính số 05-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 03/01/2020.

Thứ tư, phía ông H và phía bà Y trình bày thống nhất trên Khu D đang tranh chấp có 01 căn nhà tạm, diện tích 18,6m². Theo lời trình bày của phía ông H thì căn nhà này do ông H cất vào năm 2000, trước khi ông H thuê thửa số 1384 để phục vụ việc nuôi tôm trên thửa số 1232 của ông H. Còn phía bà Y trình bày căn

nhà này do ông H cất sau khi bà Y cho ông H thuê thửa số 1384, tức sau năm 2004 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh.

Xét thấy với những tài liệu, chứng cứ do phía bà Y cung cấp và Tòa án thu thập được, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bà Y trong quá trình giải quyết vụ án này, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có đủ cơ sở để kết luận ông H lấn của bà Y 1.113m² đất theo ranh bản đồ thuộc một phần thửa số 1384. Do đó, việc bà Y khởi kiện yêu cầu ông H trả 1.113m² là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Từ nhận định ở đoạn [3], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H, sửa bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do bà Trang Thị Y, sinh năm 1943 và ông Trần Văn H, sinh năm 1949, tính đến nay đã hơn 60 tuổi nên là người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009 và có đề nghị miễn án phí. Do đó, bà Y và ông H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nói trên.

[6] Về chi phí tố tụng (chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Ở Tòa án cấp sơ thẩm là 22.125.000 đồng và nguyên đơn là bà Trang Thị Y đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng này. Ở Tòa án cấp phúc thẩm là 1.880.000 đồng và bị đơn là ông Trần Văn H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y nên bà Y phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên buộc bà Y phải nộp 1.880.000 đồng để hoàn trả cho ông H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H.

- Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 221 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trang Thị Y về việc yêu cầu ông Trần Văn H trả Khu D, diện tích 598m² và Khu Đ, diện tích 515m², cùng loại đất LUC, theo ranh bản đồ thì hai Khu đất này thuộc một phần thửa số 1384, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 05-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 03/01/2020.

Ông Trần Văn H được quyền tiếp tục quản lý sử dụng hai Khu D và Khu Đ nói trên.

Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với các Khu D và Khu Đ nói trên.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trang Thị Y phải nộp 1.880.000 đồng (*Một triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng*) để hoàn trả cho ông Trần Văn H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trang Thị Y được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trang Thị Y 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006019 ngày 08/02/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Hoàn trả cho ông Trần Văn H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009280 ngày 17/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lê Minh Tuấn