

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 749/2017/DS-PT

Ngày 21/8/2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Ngọc Thạch

Các Thẩm phán: Ông Ông Phùng Văn Hải

Bà Vũ Thị Xuân Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh, thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hồ Văn Cẩm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 21 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 224/DSPT ngày 13 tháng 6 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án 203/2017/DS-ST ngày 04/5/2017 của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1417/2017/ QĐPT, ngày 04 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1966,

Địa chỉ: 538/19 Tỉnh lộ E, tổ B, ấp F, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị Lệ T, sinh năm 1987, Địa chỉ: 290A/49D Đường D, phường O, Quận E, TP. Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2014). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1973,

Địa chỉ: Ấp F, xã P, huyện C, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Bùi Thị Thu A, sinh năm 1976. Địa chỉ: 578A Tỉnh lộ E, ấp F, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2013). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Công U, Luật sư, Công ty Luật TNHH một thành viên P – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Xuân H1, sinh năm 1968,

Địa chỉ: 538/19 Tỉnh lộ E, tổ B, ấp F, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

2. Bà Dương Thị Bé N, sinh năm 1956,

Địa chỉ: Ấp F, xã P, huyện C, TP. Hồ Chí Minh. Có mặt.

3. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1940 (Chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà T1:

Bà Dương Thị Kiều T2, sinh năm 1967. Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, TP. Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

4. Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1969,

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị Thu A, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 578A Tỉnh lộ E, ấp F, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2014). Có mặt.

5. Ông Trần Lê Hùng C, sinh năm 1995,

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị Thu A, sinh năm 1976,

Địa chỉ: 578A Tỉnh lộ E, ấp F, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2014). Có mặt.

6. Bà Lê Thị Thùy L, sinh năm 1991,

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị Thu A, sinh năm 1976,

Địa chỉ: 578A Tỉnh lộ E, ấp F, xã P, huyện C, TP. Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2014). Có mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện C,

Địa chỉ: Khu phố S, thị trấn C, huyện C, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn V, Phó Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 13/4/2016). Có đơn xin vắng mặt.

8. Văn Phòng công chứng C,

Địa chỉ: 144A Tỉnh lộ E, khu phố 2, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Thái H1 - Trưởng văn phòng. Có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bà Bùi Thị Thu A, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/01/2013, đơn xác nhận yêu cầu khởi kiện và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện C, nguyên đơn Ông Lê Thanh H có đại diện theo ủy quyền bà Dương Thị Lệ T trình bày:

Nguyên vào ngày 10/11/1997 Ông Lê Thanh H có mua của bà Dương Thị Bé N phần đất có diện tích là 560 m² với giá 06 chỉ vàng 24K, bằng giấy tay. Việc mua bán có sự chứng kiến của bà Dương Thị T3 (mẹ của bà H, đã chết năm 2004). Ông Lê Thanh H đã trả đủ tiền cho bà N và đã nhận đất sử dụng, trồng hoa màu và cây lâu năm từ đó cho đến nay, có hàng rào ranh giới giữa phần đất của Ông H và của bà Lê Thị H (phần hàng rào do bà H làm). Khi phát sinh tranh chấp bà H đã tháo dỡ hàng rào.

Năm 2005 Ông H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích là 312,9 m², phần diện tích còn lại 182 m² thì chưa được cấp do đang nằm trong phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị T3 nhưng Ông H là người quản lý sử dụng, tuy nhiên phần diện tích quá nhỏ nên không đủ điều kiện tách thửa. Ông H cũng có thỏa thuận lại với bà N và bà H, nhưng hai bà trả lời là Ông H cứ nhận canh tác, đất là đất của Ông H, Ông H sử dụng ổn định từ năm 1997 đến năm 2012 không có ai tranh chấp.

Tháng 09/2012 Ông H xin Ủy ban nhân dân xã P cho tách thửa phần đất trên và có báo với bà H và để bà H làm thủ tục thừa kế phần đất của bà Tuyến thì bà H đồng ý. Ông H đã bỏ ra chi phí để tiến hành đo đạc phần diện tích đất của Ông H và được Ủy ban nhân dân huyện C chấp nhận ngày 10/10/2012, sau đó Ủy ban nhân dân huyện C yêu cầu bổ sung giấy chứng tử của bà Tuyến thì bà H không đồng ý. Sau đó phát sinh tranh chấp giữa Ông H và bà H, Ông H đã nhiều lần thỏa thuận và nhờ Ủy ban xã can thiệp nhưng vẫn không thành. Tại Ủy ban nhân dân xã P thì bà H xác nhận rằng bà N có bán đất cho Ông H, tuy nhiên bà vẫn không đồng ý giao đất.

Theo đơn khởi kiện, Ông H yêu cầu bà H phải thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho Ông H phần diện tích (14m x 13m) 182 m² thuộc một phần thửa 277, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 868 QSDĐ/ĐG ngày 13/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Dương Thị T3 (đã chết) và tại bản tự khai ngày 09/01/2013 Ông H nêu phần diện tích tranh chấp khoảng 175,6 m² thuộc thửa 277, tờ bản đồ số 4 (TL 02).

Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 24/3/2016 Ông Lê Thanh H có đơn xác định yêu cầu khởi kiện với lý do vì lúc đầu khởi kiện chưa đo đạc thực tế nên phần diện tích chưa chính xác và số thửa không đúng, tuy nhiên vị trí đất tranh chấp không thay đổi. Ông H yêu cầu bà Lê Thị H phải tiến hành thủ tục chuyển

quyền phân đất đo đạc thực tế có diện tích 177,4 m² thuộc một phần thửa 278, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 1047/HĐ-PGT/2014 ngày 13/10/2014 của Công ty TNHH TV XD-TM đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị Thu A trình bày:

Bà H không đồng ý theo yêu cầu của Ông H. Việc bà N có bán cho Ông H một phần đất là đúng, nhưng không phải là phần đất mà Ông H đang tranh chấp, bà Tuyền không có chứng kiến việc mua bán đất giữa Ông H và bà N. Phần diện tích trên là đất trống không có ai sử dụng, cây ăn trái trên đất tự mọc không có ai trồng, bà H không có ý kiến gì đối với phần cây trên đất.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, ông C, bà L (chồng và các con của bà H) có bà Bùi Thị Thu A trình bày: thống nhất như ý kiến của bà H, không đồng ý theo yêu cầu của Ông H. Ngoài ra không có ý kiến nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Xuân H1 trình bày (Bản tự khai ngày 26/02/2013):

Bà là vợ của Ông Lê Thanh H. Trong vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với bà Lê Thị H bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của chồng bà, bà không có ý kiến gì khác.

2. Bà Dương Thị Bé N trình bày (Bản tự khai ngày 24/7/2015 và biên bản đối chất ngày 14/4/2016):

Bà N xác nhận có bán cho Ông H phần đất diện tích (ngang 14 m x dài 40m) 560 m², khi bán có lập giấy tay mua bán, Ông H ghi giấy và bà ký tên. Bà N xác định chỉ bán phần diện tích của mình chứ không bán đất của bà Tuyền.

3. Bà Dương Thị Kiều T2 trình bày (Bản tự khai ngày 27/02/2015):

Bà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Dương Thị T1. Bà không có ý kiến gì về sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê Thanh H và bà Lê Thị H. Bà không có bất cứ khiếu nại gì về sau.

4. Ông Nguyễn Văn V trình bày (Bản tự khai ngày 17/5/2016):

Ngày 19/8/2013 Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản số: 6172/UBND-TNMT, về việc trả lời văn bản số 260/TACC ngày 12/4/2013 của Tòa án nhân dân huyện C. Ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện C xem xét, giải quyết vụ án nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

5. Văn Phòng công chứng C trình bày (Bản tự khai ngày 20/2/2017):

Ngày 22/8/2014 bà Lê Thị H, sinh năm 1973 đã yêu cầu Công chứng viên Văn Phòng công chứng C chứng nhận văn bản khai nhận di sản thừa kế do bà Dương Thị T1, chết ngày 15/7/2004 để lại là quyền sử dụng đất, diện tích 1171m² tại thửa đất số 278, 391, 326 tờ bản đồ số 4 (Tài liệu kỹ thuật số- một phần thửa đất số 201, 212, 213, 214 tờ bản đồ số 12) xã P, huyện C, số công chứng 017468.

Tại thời điểm công chứng, bà Lê Thị H đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Bà Lê Thị H tự nguyện cam kết hàng thừa kế, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào văn bản khai nhận di sản trước sự chứng kiến của công chứng viên Văn phòng công chứng C. Công chứng viên Văn phòng công chứng C đã niêm yết công khai văn bản khai nhận di sản, chứng nhận văn bản khai nhận di sản nêu trên theo đúng trình tự thủ tục luật định.

Bản án sơ thẩm số 203/2017/DS-ST, ngày 04/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 234 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 161 của Bộ luật dân sự năm 2015;.

- Áp dụng Điều 5; Điều 6, khoản 5 Điều 46, Điều 135 và khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003 (Đã được sửa đổi, bổ sung năm 2009, 2010);

- Áp dụng khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Pháp Lệnh án phí, lệ phí Tòa Án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội có hiệu lực ngày 01/7/2009.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ông Lê Thanh H.

Buộc bà Lê Thị H phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BX 109642, số vào sổ cấp GCN: CH 03509 ngày 25/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị H cho cơ quan chức năng để tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho Ông Lê Thanh H phần đất có diện tích 177,4 m² thuộc một phần thửa 278, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 1047/HĐ-PGT/2014 ngày 13/10/2014 của Công ty TNHH TV XD-TM đo đạc và bản đồ P. Đất thuộc một phần thửa 789, tờ bản đồ số 12, thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BX 109642, số vào sổ cấp GCN: CH 03509 ngày 25/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị H.

Trường hợp bà Lê Thị H không giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BX 109642, số vào sổ cấp GCN: CH 03509 ngày 25/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị H để tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần diện tích 177,4 m² nêu trên cho Ông Lê Thanh H thì Ông H được liên hệ cơ quan chức năng để tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần diện tích 177,4 m² nêu trên.

Án phí Dân sự sơ thẩm 200.000 đ (Hai trăm nghìn đồng) buộc bà Lê Thị H phải chịu. Thi hành tại Chi Cục thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả cho Ông Lê Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đ (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số: AD/2011/01980 ngày 16/01/2013 của Chi Cục Thi Hành án dân sự huyện C.

Án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 01/6/2017, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Bùi Thị Thu A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Bà Bùi Thị Thu A trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Thanh H.

Luật sư Phạm Công U bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: giao dịch dân sự giữa Ông Lê Thanh H và bà Dương Thị Bé N về hình thức chỉ được lập bằng giấy tay, không có công chứng (vi phạm điều 134 Bộ Luật Dân sự). Về nội dung, giao dịch vi phạm điều cấm, chuyển nhượng đất không thuộc quyền sử dụng của người chuyển nhượng theo quy định tại điều 128 Bộ luật Dân sự. Tại Tòa án, bà N khẳng định có chuyển nhượng đất cho Ông H nhưng đất được chuyển nhượng là của bà N, không chuyển nhượng phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Dương Thị T3, do vậy trong giao dịch nói trên thì phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận đã cấp cho bà Tuyến bị vô hiệu, riêng phần đất chuyển nhượng đã cấp giấy chứng nhận cho Ông H có hiệu lực. Đề nghị phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến: về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Về nội dung, xét kháng cáo của bị đơn do bà Bùi Thị Thu A là người đại diện nhận thấy: chứng cứ thể hiện năm 1997, bà Dương Thị Bé N có chuyển nhượng đất cho Ông Lê Thanh H bằng giấy tay. Theo Biên bản hòa giải ngày 04/12/2012 tại Ủy ban nhân dân xã P thì bà Lê Thị H (bị đơn) công nhận phần đất Ông H đang tranh chấp là của bà Dương Thị Bé N đã bán cho Ông Lê Thanh H. Hiện tại, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên là do bà khai nhận di sản thừa kế từ bà Dương Thị T3 chết để lại ngày 22/8/2014 tại Văn phòng Công chứng C. Xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của bà Bùi Thị Thu A đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị Thu A có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án. Bản án sơ thẩm đã tuyên cho bà Bùi Thị Thu A có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày niêm yết. Ngày 22/5/2017 bà A được Tòa án tổng đạt bản án sơ thẩm, ngày 01/6/2017 bà A nộp đơn kháng cáo. Như vậy bà Thu A đã kháng cáo trong hạn theo bản án sơ thẩm đã tuyên. Tuy nhiên theo Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tại Điều 278 có quy định: “trong trường hợp đương sự đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án”. Nếu tính từ ngày tuyên án thì việc kháng cáo của bà Thu A nói trên là đã quá hạn. Tuy nhiên nhưng do bản án sơ thẩm đã tuyên thời hạn kháng cáo của bà Thu A được tính từ ngày nhận được tổng đạt nên chấp nhận kháng cáo của bà Thu A là trong hạn, tuy nhiên cần nêu ra để Tòa sơ thẩm lưu ý rút kinh nghiệm.

Về nội dung,

[2] Nguyên đơn Ông Lê Thanh H khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lê Thị H phải tiến hành thủ tục chuyển quyền phần đất đo đạc thực tế có diện tích 177,4 m² thuộc một phần thửa 278, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 1047/HĐ-PGT/2014 ngày 13/10/2014 của Công ty TNHH TV XD-TM đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh. Yêu cầu khởi kiện của Ông H đã được án sơ thẩm chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét thấy Ông Lê Thanh H nhận chuyển nhượng đất của bà Dương Thị Bé N bằng giấy tay lập ngày 10/11/1997, diện tích chuyển nhượng (14m x 40m), Ông H đã nhận đất và sử dụng từ đó đến nay. Tuy nhiên, khi đăng ký sử dụng đất vào năm 2005, Ông H chỉ được cấp giấy chứng nhận với diện tích 312,9 m², phần diện tích đất còn lại (theo đo đạc thực tế là 177,4 m², thuộc một phần thửa 789, tờ bản đồ số 12, bộ địa chính xã P, huyện C) vẫn do Ông H sử dụng nhưng không được cấp giấy do diện tích đất này đã được cấp trong giấy chứng nhận cho bà Dương Thị T3 trước đó (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (dạng đại trà) số 0076/QSĐĐ ngày 10/4/1995, sau này đổi lại thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa đỏ (dạng đại trà) số 868/QSĐĐ/ĐG ngày 13/12/2001, không có lập bản vẽ hiện trạng vị trí khu đất).

Theo Biên bản hòa giải ngày 04/12/2012 tại Ủy ban nhân dân xã P thì bà Lê Thị H công nhận phần đất Ông H đang tranh chấp là của bà Dương Thị Bé N đã bán cho Ông Lê Thanh H. Ông H đồng ý hỗ trợ chi phí về việc chuyển quyền phần diện tích tranh chấp, phía bà H đề nghị cho 02 tuần suy nghĩ. Biên bản hòa giải ngày 25/12/2012 bà H không đồng ý nhận phần hỗ trợ của Ông H nên hai bên không thỏa thuận được.

Tại tòa án hai bên đương sự đều xác nhận phần diện tích đo đạc thực tế 177,4 m², thuộc một phần thửa 789, tờ bản đồ số 12 đúng là vị trí đất tranh chấp mà nguyên đơn khởi kiện từ khi tranh chấp đến nay không thay đổi.

[4] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản lập cùng ngày 14/01/2016 thì trên phần đất tranh chấp có trồng một số cây gồm: 02 cây bưởi, 17 cây tre tàu, 01 cây tràm bông vàng Ø 20cm, 01 cây tràm bông vàng Ø 10cm. Theo Ông H số cây này là do Ông H trồng trong quá trình sử dụng đất, riêng bà H cho rằng phần đất tranh chấp là đất trống, số cây trên là do tự mọc, không do ai trồng. Xét thấy nguyên đơn Ông H khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn bà H phải thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho Ông H phần diện tích đất tranh chấp hiện Ông H đang sử dụng, không phải đòi bà H giao trả đất. Từ những tình tiết nêu trên, có căn cứ xác định Ông H là người trực tiếp sử dụng, trồng cây trên phần đất tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng năm 1997 đến nay, Ông H được xác lập quyền sở hữu theo thỏa thuận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Án sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, do vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 234 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 5; Điều 6, khoản 5 Điều 46, Điều 135 và khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003 (Đã được sửa đổi, bổ sung năm 2009, 2010);

- Áp dụng khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Pháp Lệnh án phí, lệ phí Tòa Án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội có hiệu lực ngày 01/7/2009.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Thu A là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Thanh H.

Buộc bà Lê Thị H phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BX 109642, số vào sổ cấp GCN: CH 03509 ngày 25/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị H, giao cho cơ quan chức năng để tiến hành thủ tục điều chỉnh chuyển quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận của bà H sang cho Ông Lê Thanh H, phần đất có diện tích 177,4 m² thuộc một phần thửa 278 [278.1] (theo tài liệu CT02), tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 1047/HĐ-PGT/2014 ngày 13/10/2014 của Công ty TNHH TV XD-TM đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh. Đất thuộc một phần thửa 789 [789.1] (theo tài liệu năm 2003), tờ bản đồ số 12, thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BX 109642, số

vào sổ cấp GCN: CH 03509 ngày 25/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị H.

Trường hợp bà Lê Thị H không giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị H để tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần diện tích 177,4 m² cho Ông Lê Thanh H, thì căn cứ vào bản án này, Ông H được quyền liên hệ cơ quan chức năng để các cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 177,4 m² nêu trên cho Ông H theo thủ tục chung và điều chỉnh giảm diện tích đất tương ứng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BX 109642, số vào sổ cấp GCN: CH 03509 ngày 25/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà Lê Thị H.

Án phí Dân sự sơ thẩm 200.000 đ (Hai trăm ngàn đồng) bà Lê Thị H phải chịu.

Hoàn trả cho Ông Lê Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000đ (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số: AD/2011/01980 ngày 16/01/2013 của Chi Cục Thi Hành án dân sự huyện C.

Án phí Dân sự phúc thẩm 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng) bà Bùi Thị Thu A phải chịu, được trừ vào tiền tạm nộp án phí đã nộp 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006712, ngày 01/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Thu A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014); 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu (L-24).

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

Lưu Ngọc Thạch