TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 258/2020/DS-PT
Ngày 29-7-2020
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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 250/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 236/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn C, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt).

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Ông Lê Văn S, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ô 7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hòa B – Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An. (có mặt).

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

1. Bà Mai Thị A, sinh năm 1956; Địa chỉ: Ô 7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt).

2. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt).

3.Ông Nguyễn Phan Thống N, sinh năm 1975 (xin vắng mặt).

4. Bà Lê Thị Song L, sinh năm 1979 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ô 6, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Trần Văn L, chủ tịch; Địa chỉ: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (xin vắng mặt).

6. Văn phòng công chứng Võ Văn N; Địa chỉ: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (vắng mặt).

- *Người làm chứng*:

1. Bà Lê Thị R, sinh năm 1964: Địa chỉ: ấp 3, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt).

2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp 5, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Lê Văn S, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2019, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 20/11/2019, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày như sau:

Ông C có quản lý sử dụng tổng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 420,4 m^2 thuộc thửa đất số 100 và phần thửa 83 tờ bản đồ số 16-3 tọa lạc tại Ô 7 khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 23/12/2008, ông có chuyển nhượng cho bà Lê Thị L quyền sử dụng (QSD) một phần đất có diện tích 96m^2 nên ông còn lại thực tế là 324,4m^2. Ông đã xây nhà và xây tường rào xung quanh đất từ năm 2007 đến nay. Khi xây dựng hàng rào không có ai ngăn cản hay tranh chấp. Nguồn gốc thửa đất này ông được nhận thừa kế vào năm 2006 từ cha ruột ông (ông Lê Văn L đã chết 2004), căn cứ trên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 06/9/2006 và ông đã được cấp Giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) vào ngày 04/10/2006. Năm 2018, do có nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ nhà đất để ông đi nơi khác sinh sống nên ông mới kêu cán bộ địa chính đo đạc để chuyển nhượng thì phát hiện phần đất ông đã sử dụng trong vuông rào của ông có kích thước ngang 9.6m, dài 8m, diện tích khoảng 74.6m^2 không nằm trong GCNQSDĐ của ông mà thuộc phần thửa 83 do ông Lê Văn S (anh ruột) đứng tên GCNQSDĐ nên ông có kêu ông S chuyển lại cho ông thì ông S không đồng ý và phát sinh tranh chấp nên ông phải bồi thường tiền cọc cho người mua. Ông khởi kiện đến Tòa án nhờ giải quyết, quá trình giải quyết ông mới biết là phần đất ông sử dụng thuộc một phần thửa 83 trong vuông rào nhà ông thì ông S đã chuyển nhượng toàn bộ QSD thửa đất số 83 cho ông Nguyễn Phan Thống N được đứng tên. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận cho ông diện tích 74.6m^2 thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, ông S không được cản trở quyền sử dụng đất của ông đối với phần đất này;

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn S và ông Nguyễn Phan Thống N đối với phần đất diện tích 74.6m^2 thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An;

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S và ông Nguyễn Phan Thống N đối với phần đất diện tích 74.6m^2 thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Lê Văn S trình bày:

Ông không đồng ý với toàn bộ lời trình bày của ông C như đã nêu, thửa đất số 100 do ông C đứng tên GCNQSDĐ có chiều dài 24m tính từ đầu đường đo vào, từ mét thứ 25 trở về sau thuộc thửa đất số 83 thuộc QSD của ông và ông đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2005 với diện tích 874,3m^2. Ông đã chuyển nhượng một phần chỉ còn lại diện tích trong giấy là 195,3m^2 loại đất LUC. Do ông Nguyễn Phan Thống N có đứng tên thửa đất 197 nằm phía trong thửa 83 không có lối đi nên ông có chuyển nhượng cho ông N diện tích khoảng 120m^2 để làm lối đi nhưng do nhà nước quy định phải chuyển toàn bộ thửa đất mới được cấp giấy nên ông đã chuyển quyền sang cho ông N đứng tên toàn bộ phần đất còn lại của thửa 83 tờ bản đồ số 16-3 thị trấn H nhưng giữa ông và ông N có thỏa thuận ông N chỉ có khoảng 120m^2, phần còn lại là của ông. Cách đây khoảng 4-5 năm, ông C tự ý xây dựng hàng rào bao quanh cả phần đất thuộc thửa đất số 83 của ông, thời gian cụ thể ông không nhớ rõ.

Nay ông phản tố yêu cầu ông C di dời hàng rào đã xây dựng trên đất để trả cho ông phần đất diện tích 74.6 m^2 theo Mảnh trích đo địa chính thuộc phần thửa đất số 83 tờ bản đồ 16-3 thị trấn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phan Thống N trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của ông S về việc nhận chuyển nhượng QSDĐ số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Hiện nay, ông đã đứng tên toàn bộ QSD thửa đất số 83 (do ông nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 83 từ ông S, phần còn lại của thửa đất số 83 không đủ diện tích tách thửa nên ông và ông S thỏa thuận ký HĐCN toàn bộ thửa đất số 83, nhưng trên thực tế ông và ông S thống nhất với nhau phần đất phía sau thửa đất số 100 vẫn thuộc QSD của ông S. Hiện nay, ông cũng đã xây hàng rào kiên cố làm ranh với phần còn lại của thửa đất số 83. Nay, ông C và ông S tranh chấp đối với phần đất thuộc một phần thửa đất số 83 do ông đang đứng tên GCNQSDĐ, ông có ý kiến như sau: ông chấp nhận tách trả QSDĐ cho người được sử dụng theo bản án của Tòa án tuyên, ngoài ra ông không có ý kiến cũng không có yêu cầu tranh chấp gì đối với phần đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị A trình bày tại bản tự khai và tại phiên tòa: Bà là vợ của ông Lê Văn S, bà thống nhất với lời trình bày của ông S, bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H trình bày tại bản tự khai: Bà là vợ của ông Lê Văn C, bà thống nhất với lời trình bày của ông C, bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Song L trình bày tại bản tự khai: Bà là vợ của ông Nguyễn Phan Thống N, bà thống nhất với lời trình bày của ông N, bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày tại công văn số 6586/UBND-NC ngày 05/12/2019: Ngày 28/01/2005, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn S đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là căn cứ vào Biên bản họp gia đình đồng thừa kế của ông Lê Văn S, được UBND thị trấn H chứng thực. Ngày 14/3/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An từ chủ sử dụng ông Lê Văn S sang chủ sử dụng đất ông Nguyễn Phan Thống N là căn cứ vào HĐCNQSDĐ được Văn phòng công chứng Võ Văn N công chứng ngày 02/10/2018. Ngày 06/12/2019, người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ có văn bản đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại văn bản số 5190/UBND-NC ngày 23/9/2019 UBND huyện Đ trình bày ngày 04/10/2006, UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn C đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là căn cứ vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, được Phòng công chứng số 4 tỉnh Long An công chứng ngày 06/9/2006.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn N trình bày tại công văn số 185/CV-VPCC ngày 23/12/2019: Ngày 02/10/2018, Văn phòng công chứng Võ Văn N công chứng HĐCNQSDĐ giữa ông Lê Văn S, bà Mai Thị A với ông Nguyễn Phan Thống N, số công chứng 7570, quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng QSD thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật; Văn phòng công chứng Võ Văn N không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đối với tài sản tranh chấp là QSD phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, hiện nay do ông Nguyễn Phan Thống N đứng tên GCNQSDĐ. Căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2019 và Mảnh trích đo địa chính số 257-2019 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T lập ngày 05/11/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 08/11/2019; phần đất tranh chấp, có diện tích thực tế là 74,6m^2, có vị trí:

+ Đông giáp thửa đất số 224;

+ Tây giáp thửa đất số 83 (pcl);

+ Nam giáp thửa số 100;

+ Bắc giáp thửa số 197;

Tài sản trên phần đất tranh chấp gồm: một phần nhà sau (từ cửa sổ) có kết cấu vách tường tô, nền xi măng, mái tole; một nhà bếp có kết cấu vách tường tô hai mặt, nền xi măng, mái tole xi măng; một nhà vệ sinh gồm hai căn có kết cấu tường xây gạch nền lót xi măng, mái tole. Hiện trạng tài sản trên đất không có người ở, do ông Lê Văn C quản lý. Ông Lê Văn C đã xây dựng hàng rào cột bê tông, lưới B40 xung quanh phần đất.

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 269/25/11/2019/TĐG LA-BĐS ngày 25/11/2019 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn H, QSD một phần đất thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An có đơn giá là 170.000đồng/m^2. Tổng giá trị là 4.840.000 đồng x 74,6m^2 = 361.064.000đồng.

Viện kiểm sát có văn bản không tham dự phiên tòa nên không có ý kiến gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ căn cứ Điều 5, 26, 35, 39, 147, 483, 227, 228, 217, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 235, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C đối với ông Lê Văn S về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

Công nhận cho ông Lê Văn C được quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, có diện tích thực tế là 74,6m^2, loại đất LUC, có vị trí:

+ Đông giáp thửa đất số 224;

+ Tây giáp thửa đất số 83 (pcl);

+ Nam giáp thửa số 100;

+ Bắc giáp thửa số 197;

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 257-2019 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T lập ngày 05/11/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 08/11/2019).

Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn S, bà Mai Thị A với ông Nguyễn Phan Thống N, số công chứng 7570, quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Võ Văn N công chứng ngày 02/10/2018.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp cho ông Lê Văn S đối với phần đất có diện tích 74.6m^2 thuộc một phần tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 858925 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/01/2005;

Hủy một phần việc chỉnh lý sang tên ngày 14/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ từ ông Lê Văn S sang ông Nguyễn Phan Thống N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 858925 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/01/2005 đối với phần đất có diện tích 74.6m^2 thuộc một phần tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn S yêu cầu ông Lê Văn C trả lại diện tích 74.6m^2 thuộc một phần tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, loại đất LUC. Vị trí đất đính kèm Mảnh trích đo địa chính số 257-2019 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T lập ngày 05/11/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 08/11/2019.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 11/3/2020, ông Lê Văn S làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông C; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông C không rút đơn khởi kiện; ông S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

Luật sư Nguyễn Hòa B và ông Lê Văn S thống nhất trình bày:

Khi cha mẹ còn sống có nói cho con trai phần đất ngang 7m x dài 24m, con gái phần đất ngang 4m x dài 24m. Trên cơ sở đó bà L được cấp QSD phần đất với kích thước 4m x 24m và GCNQSD các thửa đất của các người con khác cũng thể hiện như kích thước này. Do ông S làm ăn xa ít về nên khi ông C xây hàng rào, nhà bếp, nhà vệ sinh ông S không hay biết, khi ông S về thấy thì ông C nói xây để cho mẹ tiện sinh hoạt đến hết đời thì trả lại. Tuy nhiên, sau đó ông C không thực hiện lời hứa mà bán phần đất này nên mới phát sinh tranh chấp. Phần đất này hiện bị các thửa đất khác bao bọc không có lối đi nhưng vẫn thuộc QSD của ông S. Việc bản án sơ thẩm nhận định khi ông C làm hàng rào ông S

không tranh chấp cho thấy đất này của ông C là không đúng và quá trình giải quyết vụ án ông C luôn muốn thương lượng trả cho ông S 200 triệu đồng, cho thấy đất này không phải của ông C. Từ các chứng cứ nêu trên, đề nghị chấp nhận kháng cáo, yêu cầu phản tố của ông S, bác đơn khởi kiện của ông C.

Ông Lê Văn C trình bày: Không có chứng cứ, giấy tờ gì thể hiện cha mẹ cho đất các con có chiều dài 24m, cũng không có gì chứng minh ông có nói xây hàng rào, nhà bếp, nhà vệ sinh cho mẹ tiện sinh hoạt, sau đó đất của ông S thì trả lại cho ông S. Việc ông sử dụng phần đất tranh chấp này từ trước đến nay thì những người cao tuổi trong dòng họ và địa phương ai cũng biết. Ông giữ nguyên các ý kiến trình bày trước đây và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Lê Thị R và bà Lê Thị L thống nhất trình bày: Khi cha mẹ còn sống có nói cho con trai phần đất ngang 7m x dài 24m, con gái phần đất ngang 4m x dài 24m và chiều dài tính từ mí đường C đo vào nên ông C kê khai để cấp QSD nằm ngoài diện tích được cho là không đúng và xác định phần đất tranh chấp cha mẹ không có cho ông C mà cho ông S.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông S làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Phần đất tranh chấp ông C đang sử dụng giáp với căn nhà chính, trên phần đất này ông C có xây nhà bếp, nhà vệ sinh và xây hàng rào bao bọc từ năm 2007 nhưng ông S không có ý kiến gì. Như vậy, phần đất tranh chấp nằm trong thửa 83 cấp cho ông S nhưng ông S không sử dụng cho thấy cha mẹ không cho ông S phần đất này mà cho ông C sử dụng nên cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ. Ông S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Ông S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông C và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

[4] Xét kháng cáo của ông S thấy rằng:

[5] Về nguồn gốc thửa đất số 83 và thửa đất số 100: theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn L và được ông S, ông C thống nhất xác định thì ông L, bà Nguyễn Thị R (cha mẹ của ông S, ông C) được cấp QSD thửa đất 83, 100 và việc cấp QSD 02 thửa đất này là cấp đại trà, theo bản đồ không ảnh, không đo đạc thực tế do ông L đứng tên. Sau khi ông L chết ông S làm thủ tục kê khai nhận thừa kế thửa đất số 83 vào năm 2005, ông C thửa đất số 100 vào năm 2006 và thủ tục chuyển quyền 02 thửa đất này thì chuyển nguyên thửa, không đo đạc diện tích thực tế.

[6] Ông S trình bày trên thực tế toàn bộ thửa đất số 83 (nằm phía sau thửa 100) ông được cha mẹ cho từ năm 1987 (biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 12/8/2019 – bút lục 189), lúc còn sống cha mẹ thống nhất cho con trai, con gái phần đất chỉ có chiều dài 24m tính từ mí lộ vào và phần đất tranh chấp thuộc thửa 83 nằm ngoài phạm vi 24m ông đã sử dụng cho đến khi ông C làm hàng rào nên thuộc quyền sử dụng của ông. Còn ông C cho rằng ông sống chung với cha mẹ cho đến khi cha mẹ mất, mặc dù phần đất tranh chấp thuộc thửa số 83 cấp cho ông S nhưng phần đất này cha mẹ cho ông, năm 2007 lúc mẹ còn sống ông xây nhà bếp, nhà vệ sinh và làm hàng rào lưới B40, trụ bê tông cốt thép ngăn cách với phần đất của ông S nên thuộc quyền sử dụng của ông và không có việc cha mẹ chỉ cho 24m chiều dài tính từ mí lộ vào như ông S trình bày.

[7] Nhận thấy, thửa đất số 83 và 100 là giáp ranh với nhau, sau khi đo đạc thể hiện phần đất hai bên tranh chấp 74,6m^2 nằm trong thửa đất số 83 được cấp QSD cho ông S. Ông S, bà R và bà L khai lúc còn sống cha mẹ thống nhất cho con trai, con gái phần đất chỉ có chiều dài 24m tính từ mí lộ vào, nhưng lời khai này không có giấy tờ tài liệu kèm theo để chứng minh trong khi ông C không thừa nhận nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời khai này là một trong các chứng cứ để giải quyết vụ án.

[8] Ông S khai ông được cha mẹ cho phần đất tranh chấp từ năm 1987 và ông đã quản lý sử dụng từ đó cho đến khi ông C làm hàng rào. Tuy nhiên, đây chỉ là lời khai, ông S không chứng minh được rằng ông có quản lý sử dụng phần đất này (như có tài sản, công trình trên đất, v.v…) trong khi trên phần đất này đã có một phần nhà sau của ông L bà R xây dựng được ông S thừa nhận và hơn nữa vào năm 2007 ông C đã xây nhà bếp, nhà vệ sinh và làm hàng rào lưới B40, trụ bê tông cốt thép ngăn cách phần đất tranh chấp với phần đất của ông S nhưng ông S cũng không tranh cản hay ý kiến gì (biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2019). Vào năm 2011 và ngày 03/5/2012 (hợp đồng ngày 03/5/2012 thì hai bên lập lại hợp đồng công chứng ngày 02/10/2018) qua hai lần chuyển nhượng, ông S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phan Thống N hết thửa đất số 83. Khi ông C chuyển nhượng thửa đất số 100 (bao gồm phần đất tranh chấp) cho người khác, phát hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 83 lúc này ông S mới tranh cản. Từ đó cho thấy từ khi ông S được cho, được nhận thừa kế thửa 83 cho

đến khi xảy ra tranh chấp, ông S đã mặc định rằng phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông. Do vậy, việc ông S khai lúc bán cho ông N hai bên thỏa thuận chỉ bán một phần thửa 83, diện tích còn lại 74,6m^2 nằm trong thửa đất số 83 thì vẫn thuộc QSD của ông S là không có cơ sở vì chỉ là lời trình bày, không có giấy tờ gì thể hiện trong khi phần đất này nằm trong hàng rào nhà của ông C.

[9] Với các chứng cứ và nhận định như trên, đủ cơ sở xác định mặc dù ông S được cho, được nhận thừa kế từ cha mẹ thửa đất số 83 nhưng trong ý chí của cha mẹ và ông S cũng như trên thực tế thì ông S không được cho, không được thừa kế phần đất tranh chấp này. Xét thấy, phần đất tranh chấp trên đó có một phần nhà sau của ông L bà R, tức nhà sau nằm trên 02 thửa đất số 83 và 100; nhà bếp tiếp giáp với nhà sau, nhà vệ sinh và hàng rào lưới B40, trụ bê tông cốt thép do ông C xây ngăn cách hoàn toàn với phần đất còn lại của thửa 83 mà ông S đã bán hết cho ông N nhưng là một phần không thể tách rời (nằm trong khuôn viên) với nhà của ông L bà R; phần đất này và phần đất thửa 100 chỉ có ranh giới trên bản đồ địa chính, không có ranh giới trên thực địa, chỉ do ông C quản lý sử dụng (ông S không quản lý sử dụng) và chỉ thông ra đường công cộng khi qua thửa 100. Do vậy, đủ cơ sở xác định ông C được cho, nhận thừa kế từ cha mẹ đối với thửa đất số 100 và các công trình trên đất bao quanh bao gồm phần đất tranh chấp này.

[10] Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bác yêu cầu phản tố của ông S là có căn cứ. Ông S kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông S phải chịu án phí phúc thẩm 300.000đ và chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm là 3.800.000đ (đã nộp xong).

[11] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[12] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn S.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ vào Điều 5, 26, 35, 39, 147, 148, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 11, 14, 164, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C đối với ông Lê Văn S về việc *"tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

- Công nhận cho ông Lê Văn C được quyền sử dụng phần đất có diện tích thực tế là 74,6m^2, loại đất LUC thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Có vị trí:

+ Đông giáp thửa đất số 224;

+ Tây giáp thửa đất số 83 (pcl);

+ Nam giáp thửa số 100;

+ Bắc giáp thửa số 197;

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 257-2019 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T lập ngày 05/11/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 08/11/2019).

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn S, bà Mai Thị A với ông Nguyễn Phan Thống N, số công chứng 7570, quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Võ Văn N công chứng ngày 02/10/2018 đối với phần đất có diện tích thực tế là 74,6m^2, loại đất LUC thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp cho ông Lê Văn S đối với phần đất có diện tích thực tế là 74,6m^2, loại đất LUC thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 858925 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/01/2005;

- Hủy một phần việc chỉnh lý sang tên ngày 14/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ từ ông Lê Văn S sang cho ông Nguyễn Phan Thống N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 858925 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/01/2005 đối với phần đất có diện tích thực tế là 74,6m^2, loại đất LUC thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn S về việc yêu cầu ông Lê Văn C trả lại phần đất có diện tích thực tế là 74,6m^2, loại đất LUC thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-3, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí đất đính kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 257-2019 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T lập ngày 05/11/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 08/11/2019.

3. Về chi phí tố tụng:

- Ông Lê Văn S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá ở cấp sơ thẩm là 17.000.000 đồng. Ông Lê Văn C đã tạm ứng 17.000.000 đồng nên ông S phải hoàn trả cho ông C 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Ông Lê Văn S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, bổ sung bản vẽ ở cấp phúc thẩm là 3.800.000 đồng và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn S phải chịu 300.000 đồng và 18.053.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003889 ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ; ông S phải nộp tiếp 18.053.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông Lê Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003222 ngày 29 tháng 7 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004957 ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ; ông S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc