

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án: 133/2022/DS-ST

Ngày: 17-8-2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Thúc.

Hội Thẩm nhân dân:

1. Bà: Trương Thị Kim Tiến
2. Ông: Nguyễn Thanh Hoàng

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 và 17/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2020/TLST-DS ngày 14/01/2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 190/2022/QĐXXST-DS ngày 20/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 128/2022/QĐST-DS ngày 02/8/2022, giữa:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Võ Thị T, sinh năm 1959;
Địa chỉ: Ô 5, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hồ Z, sinh năm 1976.
Đại chỉ : 116B, N, phường Đ, Quận 1, Tp.HCM
Theo văn bản ủy quyền ngày 02/10/2019.

2. ***Bị đơn:*** Bà Lê Thị U, sinh năm 1951 (có yêu cầu phản tố).
Địa chỉ: Ấp M2, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Huỳnh Như H – Công ty Luật TNHH MTV H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***
3.1. Ông Võ Văn H, sinh năm 1946;
Địa chỉ: 14/2, Đ, phường 17, quận P, Tp.HCM.
3.2. Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1952;

3.3 Ông Trịnh Minh Q, sinh năm 1985; (có yêu cầu độc lập).

3.4 Bà Nguyễn Thị Mai N, sinh năm 1985;

3.5. Cháu Trịnh Kim N1, sinh năm 2010 và Trịnh Kim N2, sinh năm 2012.

Người đại diện hợp pháp của cháu Ngọc, Ngân: ông Trịnh Minh Q và bà Trần Thị Mai N (cha, mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Ấp M2, xã M, huyện Đ, tỉnh L

(Các đương sự có mặt, ông H và ông S vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/02/2020 của bà Võ Thị T, những lời khai tiếp theo và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hồ Z là người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Bà Võ Thị T là con của cụ Lương Thị H1, cụ H1 mất năm 2003. Sinh thời, cụ H1 có tạo lập quyền sử dụng đất tại các thửa 118, 129, 771 và thửa 789, tờ bản đồ số 13, 21 xã M, huyện Đ, tỉnh L, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998, tổng diện tích là 6.785m², trong đó thửa 789 có diện tích là 931m² loại đất nghĩa địa.

Sau khi cụ H1 chết, các con cụ H1 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vào năm 2007, theo đó bà T được nhận toàn bộ di sản thừa kế của cụ H1.

Căn cứ vào Tờ trình ngày 24/3/2008 của Ủy ban nhân dân xã M. Ngày 25/3/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Hòa đã chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ H1, cụ thể: thửa số 771, diện tích giảm 20m², thửa 789 diện tích giảm 314m², lý do; làm đường giao thông nông thôn. Cùng năm 2008, bà T được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên, tổng diện tích là 6.328m², diện tích giảm tổng cộng 457m², lý do giảm: làm đường giao thông nông thôn.

Năm 2011, bà T tặng cho đất ông Võ Hoài V 104m², năm 2013 bà T tiếp tục tặng cho ông V 111m² tại một phần thửa 789 để nhập vào thửa 771.

Tháng 10 năm 2013, bà T làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 771 cho ông Võ Hoài V.

Ngày 07/12/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Hòa phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa và xã tiến hành đo đạc: xác định mặt cắt ngang con đường phía bắc và phía đông giáp với thửa 771, 789 thể hiện: thửa 771 diện tích 945m², giảm 51m², thửa 789 diện tích 389m², giảm 04m², tổng diện tích giảm 55m² so với diện tích ghi trong giấy đã cấp cho bà T.

Trong khi đó phần đất của bà Lê Thị U tại thửa 788 giáp ranh liền kề tại thửa 789 thì diện tích ghi trong giấy là 500m² nhưng diện tích sử dụng là trên 814m². Như vậy, phần diện tích đất mà bà U sử dụng thừa hơn so với diện tích đã

cấp trong khi diện tích tại thửa 789 của bà T lại giảm đi. Trên phần đất tranh chấp gia đình bà U tự xây dựng một căn nhà cấp bốn.

Bà T khẳng định năm 2005 không có việc hoán đổi đất giữa bà U với ông H (ruột của bà T) như bà U trình bày vì ông H chỉ là thành viên trong hộ gia đình cụ H1, ông H không có quyền định đoạt hay hoán đổi đất của bà H1. Việc ông H xây hàng rào bán kiên cố và sau này gia đình bà T xây hàng rào kiên cố là để bảo vệ tài sản, mồ mả chôn cất trên đất, không phải là căn cứ xác định ranh đất giữa hai bên.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu bà U và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm giao trả lại phần đất lấn chiếm tại một phần thửa 789 diện tích khoảng 314m² (theo mảnh trích đo địa chính phần đất tranh chấp thì thuộc một phần thửa 863, tờ bản đồ số 13 xã M), phần diện tích đất còn lại thuộc một phần thửa 863, bà T đồng ý giao cho bà U được quyền quản lý, sử dụng.

Bà T đồng ý hỗ trợ bồi hoàn giá trị tài sản trên đất là 169.308.0000 đồng và hỗ trợ thêm 200.000.000 đồng cho gia đình ông Q tạo lập chỗ ở mới.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Lê Thị U trình bày: vào năm 1995, bà Lương Thị H1 có chuyển nhượng cho bà 01 đám ruộng từ vùng rau muống giáp ranh với đất của bà H1 đến đường mương giáp ranh phần đất của ông Nguyễn Văn Thành với số tiền là 3.000.000 đồng, việc mua bán không đo đạc thực tế, bà H1 chỉ chừa lại đường mương nước và hàng cây điệp ở phía sau (phần đất này trước đây gia đình bà H1 không chuyển nhượng mà để thoát nước).

Đến năm 1997, bà U có đi kê khai và năm 1998 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 788. Năm 2000, bà U đổ đất và tiến hành cất nhà ở kiên cố trên đất cho đến nay.

Năm 2005, ông Võ Văn H là con trai cả của cụ H1 về tiếp quản đất của bà H1 thì giữa bà U với ông H có thỏa thuận trao đổi đất: ông H đồng ý để lại cho bà phần đất có hàng cây điệp và con mương nước còn ông H lấy phần đất của bà diện tích ngang 02 mét giáp mặt tiền đường. Sau đó ông H làm hàng rào lưới B40 ngăn giữa đất của bà U với đất của bà H1.

Năm 2008, vợ chồng bà U cất nhà ra riêng cho con trai là ông Trịnh Minh Q tiếp giáp với ranh đất mà bà T đang tranh chấp nhưng gia đình bà T không có tranh chấp hay ý kiến gì.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà không đồng ý vì bà đã nhận chuyển nhượng đất từ 20 năm nay. Năm 2017, gia đình bà T đã tháo dỡ hàng rào cũ và xây dựng hàng rào mới kiên cố trên chính vị trí hàng rào cũ mà trước đây ông H đã xây cất nên bà U không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng thời bà U có yêu cầu phản tố: đề nghị Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất phần đất mà nguyên đơn đang tranh chấp tại thửa 863, tờ bản đồ số 13, M vì phần đất này bà nhận chuyển nhượng lại của bà H1 từ năm 1995 và nhận hoán đổi đất từ ông Võ Văn H năm 2005.

Ông Trịnh Văn S vắng mặt nhưng có lời khai: xác định ông là chồng của bà U, ông thông nhất với ý kiến và lời trình bày của bà U về nguồn gốc đất tranh chấp, quá trình sử dụng đất và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ông Trịnh Minh Q và bà Nguyễn Thị Mai N trình bày: ông, (bà) là con ruột và con dâu của bà U và ông S, hiện cất nhà cấp bốn ở trên phần đất mà nguyên đơn đang tranh chấp từ năm 2008 cho đến nay. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu gia đình bà U trong đó có vợ chồng và các con phải trả lại phần đất tại một phần thửa 863 thì ông, bà không đồng ý.

Ông Trịnh Minh Q có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập: yêu cầu Tòa án xem xét công nhận phần diện tích đất tranh chấp cho ông và bà U được quyền quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa, ông rút yêu cầu khởi kiện này vì yêu cầu khởi kiện như trên trùng lặp với yêu cầu phản tố của bà U đối với bà T.

Ông Võ Văn H vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án có có lời khai: ông là con ruột của cụ H1, năm 2005 giữa ông với bà U có thỏa thuận về việc trao đổi đất nhưng chỉ là thỏa thuận miệng, không có thực hiện trên thực tế, không có xác nhận của chính quyền địa phương nên không có giá trị. Hơn nữa, tại thời điểm hoán đổi đất thì cụ H1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông cũng không có thẩm quyền hoán đổi, mua bán đất của cụ H1.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm:

Năm 1995, bà Lương Thị H1 có chuyển nhượng cho bà Lê Thị U 01 miếng đất gò có diện tích khoảng 500m², với giá 3.000.000 đồng. Lúc đó hai bên chỉ ranh chứ không đo đạc thực tế. Ví trí đất hai bên thống nhất: Từ mí đám rau muống từ ranh đất nhà bà H1 đến giáp đất của ông Nguyễn Văn T , chỉ chừa lại đường mương thoát nước và hàng cây điệp phía sau.

Đến năm 1997, bà U có đi kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 788. Năm 2000, bà U đổ đất và tiến hành cất nhà ở kiên cố trên đất cho đến nay.

Năm 2005, ông Võ Văn H là con trai cả của cụ H1 về tiếp quản đất của bà H1 thì giữa bà U với ông H có thỏa thuận trao đổi đất: ông H đồng ý để lại cho bà phần đất có hàng cây điệp và con mương nước ngang khoảng 3 4 mét dài đến hết thửa đất còn ông H lấy phần đất của bà diện tích ngang 02 mét giáp mặt tiền đường. Sau đó ông H làm hàng rào lưới B40 ngăn giữa đất của bà U với đất của bà H1. Như vậy, sau hai lần mua bán và trao đổi đất nhưng không đo đạc, tách thửa.

Năm 2008, vợ chồng bà U cất nhà ra riêng cho con trai là ông Trịnh Minh Q tiếp giáp với ranh đất mà bà T đang tranh chấp nhưng gia đình bà T không có tranh chấp hay ý kiến gì. Phía gia đình bà H1 đã xây dựng hàng rào bán kiên cố làm ranh.

Do vậy, bà Lê Thị U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà U đã nhận chuyển nhượng đất từ 20 năm nay. Năm 2017, gia đình bà T đã

tháo dỡ hàng rào cũ và xây dựng hàng rào mới kiên cố trên chính vị trí hàng rào cũ mà trước đây ông H đã xây cất. Đồng thời, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của ông Nguyễn Hồ Z phản hồi luận cứ của Luật sư: Xem xét toàn bộ nội dung hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại tòa, có căn cứ xác định các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở. Bởi những lý do sau đây:

1. *Thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp M2, xã M, huyện Đ hiện tại không có lưu trữ tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đức Hòa, không có cơ sở, hồ sơ gốc hay không thuộc ai sở hữu:*

Căn cứ vào Văn bản số 335/UBND-TCD về việc trả lời đơn công dân ký ngày 05/6/2019 của UBND huyện Đức Hòa đã nêu rõ:

Ngày 20/02/2019, Phòng Tài Nguyên và Môi trường có Biên bản làm việc với UBND xã M về việc kiểm tra, rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp M2, xã M, huyện Đ. Kết quả ghi nhận như sau:

- Kết quả kiểm tra hồ sơ địa chính thể hiện: sổ dã ngoại do UBND xã M đang quản lý thể hiện đối với thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13, diện tích 262 m² loại đất T (Thổ) ghi tên Nguyễn Thị Thu Đ. Tuy nhiên đối chiếu với hiện trạng thực tế đất thì phần đất bà Nguyễn Thị Thu Đ sử dụng ở vị trí khác (tọa lạc tại ấp Mới 1), phần đất thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện Đức Hòa kiểm duyệt ngày 21/12/2018 thể hiện ở ấp M2, xã M. Như vậy, phần đất thuộc thửa 863 theo trích đo là chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) cho cá nhân nào.
- Kết quả kiểm tra Sổ mục kê ruộng đất do UBND xã lập ngày 25/5/1998 không thể hiện thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13. Ngày 26/3/2019, Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện Đức Hòa có văn bản số 166/CV-CN.VPĐKĐĐ cung cấp thể hiện: hiện tại bà Tạ Thị T đứng tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13, diện tích 226 m² loại đất ONT tọa lạc tại ấp Mới 1, xã M, huyện Đức Hòa.

Vì những dẫn chứng trên thì có thể kết luận thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp M2, xã M, huyện Đ hiện tại chưa có ai đứng tên và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân nào.

2. *Thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp M2, xã M, huyện Đ là một phần thửa đất số 789, tờ bản đồ số 13, diện tích trên 314 m², địa chỉ thửa đất: tại ấp M2, xã M, huyện Đ, Long An*

Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho bà T (do nhận thừa kế từ bà Lương Thị H1) so với Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lương Thị H1 (năm 1998) thể hiện đối với thửa đất số 789 giảm từ 931 m² xuống còn 617 m² tức *giảm 314 m²*, thửa đất số 771 giảm 20m². Tuy nhiên, việc giảm diện tích đất đối với hai thửa đất này là do UBND xã M có Tờ trình số 75/TT.UBND ngày 24/3/2008 về việc điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lương Thị H1 *do làm đường giao thông nông thôn*. Do đó, ngày 25/3/2008 Phòng TN và MT đã chỉnh lý giảm diện tích trên trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lương Thị H1.

Tại công văn số 458/CV-UBND ngày 05/10/2020 của UBND xã M về việc phúc đáp nội dung Công văn số 1082/2020/TA-CV ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa có nêu rõ:

Theo trích lục bản đồ địa chính và mảng trích đo phần đất tranh chấp thì tại phía tây các thửa đất 789, 863, 788, tờ bản đồ số 13, xã M không thể hiện đường giao thông, tuy nhiên phía Đông có thể hiện con đường Bê Tông, con đường này được thi công vào năm 2018, có thể hiện trên bản đồ địa chính hiện do nhà nước quản lý.

Theo các tờ bản đồ địa chính cũ thì đã có thể hiện đường giao thông nông thôn hướng Đông, được hình thành từ trước năm 1975 là đường đất nhỏ hơn 3m, khoảng năm 2000 Nhà nước mở rộng với kích thước lớn hơn 3m (trái đá 04). Đến đầu năm 2018, Nhà nước và nhân dân cùng làm đường bê tông.

Việc nâng cấp đường bê tông này thì nhà nước chỉ có chủ trương nâng cấp đường giao thông nông thôn vẫn giữ nguyên hiện trạng (chiều ngang như trước lúc đổ bê tông là 3,5m).

Từ những điều nêu trên thì có thể thấy việc giảm diện tích 314m² của thửa đất 789 tờ bản đồ số 13, xã M do UBND xã M có Tờ trình số 75/TT.UBND ngày 24/3/2008 về việc điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lương Thị H1 *do làm Đường giao thông nông thôn* vào năm 2008 trên trang 4 của giấy cấp bà Lương Thị H1 mà thực tế đến năm 2018 và tới hiện nay đường giao thông nông thôn hướng Đông là đường đất nhỏ kích thước lớn hơn 3m (trái đá 04) nhà nước và nhân dân cùng làm đường bê tông là không ảnh hưởng đến diện tích đã giảm là *diện tích 314m²* của thửa đất 789 tờ bản đồ số 13, xã M *do làm Đường giao thông nông thôn*.

Theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa lập và kiểm duyệt ngày 21/12/2018 thể hiện thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13 là được tách ra từ thửa đất 789, tờ bản đồ số 13. Hơn nữa, xét về nguồn gốc đất thửa số 789 đã được cấp cho bà Lương Thị H1, hiện nay do bà T đứng tên nhận thừa kế.

*Từ cơ sở trên cho thấy, bà T kiến nghị xem xét chỉnh lý cấp bổ sung giấy thừa kế quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đã **giảm là 314 m²** so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Đức Hòa đã cấp cho bà Lương*

Thị H1 năm 1997 là thuộc một phần thửa đất 789, nay là thửa đất 863 do bà Lê Thị U sử dụng trái phép và xây nhà trái phép.

3. Bà Lê Thị U không có quyền hay sở hữu một phần thửa đất số 789, tờ bản đồ số 13, diện tích trên 314 m², địa chỉ thửa đất: tại ấp M2, xã M, huyện Đ, L hay thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp M2, xã M, huyện Đ.

Trước năm 1990, bà Lương Thị H1 bán đất cho bà Lê Thị U gồm đất gò và đất ruộng. Ngày 25/10/1997, bà Lê Thị U kê khai đăng ký cấp giấy thửa đất 788, tờ bản đồ số 13, diện tích 500m². Ngày 30/11/1997, bà Lương Thị H1 kê khai đăng ký cấp giấy với tổng diện tích 6.785m² gồm các thửa 771, 789, 118, 129 thuộc tờ bản đồ số 13, 21, trong đó thửa đất 789, diện tích là 931 m² tiếp giáp với thửa đất 788 của bà Lê Thị U.

Đến ngày 07/6/2005, bà Lê Thị U chuyển nhượng 195m² tại một phần thửa đất 788, tờ bản đồ số 13 nên diện tích còn lại của thửa đất 788 là 305m² tiếp giáp với thửa đất 789 của bà Lương Thị H1.

Vì những dẫn chứng trên, thì có thể thấy bà Lê Thị U chỉ sở hữu thửa đất 788, tờ bản đồ số 13, diện tích hiện tại là 305m² tiếp giáp với thửa đất 789, tờ bản đồ số 13 từ năm 1997 đến nay.

Do đó ông Dzu đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án có tiền hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng của dân sự.

Về nội dung vụ án,

Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc của thửa đất số 788 và 789 là của cụ H1. Năm 1995, bà U nhận chuyển nhượng thửa đất số 788 từ cụ H1, việc chuyển nhượng không đo đạc thực tế, chỉ xác định theo vị trí đất. Sau khi nhận đất từ cụ H1, năm 1997 - 1998, cụ H1 và bà U cùng đi kê khai đăng ký cấp giấy, cụ thể: ngày 25/10/1997, bà U kê khai đăng ký cấp giấy gồm 03 thửa đất, trong đó có thửa 788 giáp ranh với đất của cụ H1; ngày 30/11/1997, cụ H1 kê khai đăng ký cấp giấy gồm 04 thửa, trong đó có thửa 789. Việc đăng ký kê khai không có đo đạc thực tế. Đến năm 1998, cụ H1 và bà U đều được UBND huyện Đức Hoà cấp giấy chứng nhận theo diện tích đã đăng ký kê khai. Theo Giấy chứng nhận đã cấp cho bà U năm 1998 thể hiện diện tích thửa đất số 788 là 500m², còn trên Giấy chứng nhận đã cấp cho cụ H1 thì diện tích đất thửa 789 là 931m².

Theo kết quả thăm tra xác minh nguồn gốc đất tại Báo cáo số 186, Văn bản số 335 và Văn bản số 5001 thể hiện: có sự việc thương lượng đổi đất với nhau vào năm 1995, phía gia đình bà T đổi phần nương sau nhà bà U để lấy thêm qua phần đất gia đình bà U là 02m ngang mặt tiền.

Theo lời trình bày của bà U thì năm 2005 bà U và ông H có hoán đổi miếng phần đất tranh chấp. Tại Báo cáo số 186/BC-PTNMT ngày 17/4/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường - UBND huyện Đức Hoà có nội dung: “Ngày 18/12/2018, UBND xã M có Báo cáo số 265/BC-UBND thể hiện: Trước đây, khoảng năm 1995 giữa hai gia đình bà Võ Thị T và bà Lê Thị U đã thương lượng đổi đất với nhau...”. Như vậy, nội dung hoán đổi đất có mâu thuẫn về thời gian giữa lời khai của đương sự với nội dung trong báo cáo của UBND xã M. Vấn đề này, Tòa án đã có văn bản đề nghị UBND xã M giải thích và cung cấp thông tin để làm rõ. Ngày 17/5/2022, UBND xã M có Văn bản số 185 phúc đáp nêu rõ: Việc hoán đổi đất vào khoảng năm 1995 ghi trong Báo cáo số 265 là dựa trên cơ sở biên bản xác minh từ hộ dân lớn tuổi sống gần khu vực đất tranh chấp. Như vậy, về thời gian mà bà U cho rằng có việc hoán đổi đất là không phù hợp, hơn nữa, nếu cho rằng bà U nhận chuyển nhượng phần đất gò và đất ruộng phía trước, phần đất có đường nương nước và hàng cây điệp ở phía sau mới là phần hoán đổi thì không đúng với vị trí đất bà U đã nhận chuyển nhượng và đăng ký kê khai để cấp Giấy chứng nhận. Ngoài ra, tại thời điểm năm 2005, ông H không phải là chủ đất nên cũng không có quyền quyết định việc hoán đổi đất.

Theo các chứng cứ trong hồ sơ cấp giấy cho bà T vào năm 2008, chứng cứ thể hiện tại Văn bản số 5001 ngày 11/5/2021 của UBND huyện Đức Hoà (Văn bản số 5001) thì thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà T là có tiến hành đo đạc thực tế theo Trích đo bản đồ địa chính do Phòng Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 12/3/2008. Trích đo thể hiện ranh thửa đất số 789 bà T được cấp phía nam tiếp giáp với thửa 863 của hộ bà Lê Thị U. Căn cứ vào ranh giới được xác định trên cơ sở đo đạc thực tế, UBND xã M có Tờ trình số 75 ngày 24/3/2008 về việc điều chỉnh lại diện tích trên giấy chứng nhận đã cấp cho cụ H1, diện tích đất thuộc thửa 789 chỉ còn 617m², lý do điều chỉnh được ghi là làm lộ giao thông nông thôn. Tuy nhiên, trên thực tế thì thửa đất số 789 bị điều chỉnh giảm không phải do làm lộ giao thông nông thôn.

Tại Văn bản số 5001 ngày 11/5/2021, Văn bản số 335 ngày 05/6/2019 của UBND huyện Đức Hoà đã xác định: thửa đất số 863 bà T yêu cầu là thuộc một phần thửa 789 đã cấp trước đây cho bà H1 năm 1998, hiện do bà U đang sử dụng, có tài sản gắn liền với đất; theo Sổ mục kê ruộng đất do UBND xã M lập ngày

25/5/1998 thì không thể hiện có thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà T về phần đất tranh chấp là có cơ sở. Bà T đồng ý hoàn lại giá trị căn nhà, hỗ trợ thêm 200 triệu đồng tiền di dời, tìm kiếm chỗ ở mới và đồng ý cho lưu cư nên đề nghị HĐXX ghi nhận.

Đối với phần đất có diện tích 52,4m², bà T không tranh chấp và đồng ý để bà U đăng ký, kê khai, điều chỉnh lại diện tích thửa đất nên ghi nhận. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q rút yêu cầu công nhận đất nên đề nghị HĐXX đình chỉ.

Từ các căn cứ nêu trên, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của bị đơn, đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai công khai tại phiên tòa, trên cơ sở trình bày của đương sự, tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng,*

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án,*

Bà Võ Thị T khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị U và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải giao trả lại quyền sử dụng đất tại một phần thửa 863 tờ bản đồ số 13 xã M, huyện Đ, tỉnh L. Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất, theo quy định tại các điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

[1.2]. *Về xét xử vắng mặt.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H, ông Trịnh Văn S có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm theo thủ tục chung là đúng quy định tại các điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. *Về pháp luật áp dụng:* Bộ luật dân sự 2015, Luật Đất đai 2013.

[1.4]. *Về thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện:* ông Trịnh Minh Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút yêu cầu khởi kiện độc lập là phù hợp với khoản 2 Điều 05, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự

[2]. *Về nội dung,*

[2.1]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*

Theo đơn khởi kiện, cùng các tài liệu, chứng cứ mà các đương sự giao nộp và chứng cứ do Tòa án thu thập, thể hiện:

Nguồn gốc các thửa đất số thửa 118, 129, 771 và thửa 789, tờ bản đồ số 13, 21 xã M, huyện Đ, tỉnh L là của cụ Lương Thị H1 được cấp giấy vào năm 1997.

Năm 2003 cụ H1 chết, bà Võ Thị T khai nhận di sản thừa kế vào năm 2007 và được cấp giấy vào năm 2008 trong đó có thửa 789 diện tích 617m².

Diễn biến quá trình sử dụng đất: năm 1985 cụ H1 có chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị U gồm đất gò và đất ruộng, việc mua bán không có giấy tờ thể hiện. Sau khi bà U nhận chuyển nhượng của cụ H1 và tiến hành cất căn nhà lá ở trên đất và khoảng 02 năm sau thì cất nhà ở kiên cố cho đến nay. Điều này các đương sự đều thừa nhận phần đất bà H1 chuyển nhượng cho bà U nay thuộc thửa 788, tờ bản đồ số 13, diện tích khoảng 500m² (không đo đạc thực tế). Sau đó, gia đình bà U chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích 195m², diện tích thực tế còn lại 305m² bà U đang quản lý, sử dụng.

Năm 2005, gia đình cụ H1 làm hàng rào lưới B40 bao quanh khu đất. Đến năm 2017, gia đình bà T xây hàng rào kiên cố trên vị trí hàng rào cũ.

Năm 1997, gia đình bà Lê Thị U đi kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 3.756m² gồm 03 thửa đất trong đó có thửa 788, tờ bản đồ số 13. Cùng năm 1997, bà Lương Thị H1 kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 6.758m² gồm các thửa đất số 771, 789, 118, 129 thuộc tờ bản đồ số 13, 21 xã M. Cả hai bên đều được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998.

Trong năm 2008, Ủy ban nhân dân xã M có Tờ trình số 75/TT.UBND ngày 24/3/2008 về việc điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Lương Thị H1 trong đó có thửa 789 diện tích 931m² giảm xuống còn 617m², lý do giảm: làm đường giao thông nông thôn. Do đó, ngày 25/3/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Hòa đã chỉnh lý giảm diện tích trên trang 04 trong giấy chứng nhận QSD đất của cụ Lương Thị H1.

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: vào các năm 2011, năm 2013 bà T đã tặng cho tổng cộng 215m² đất tại thửa 789 cho ông Võ Hoài Vũ (cháu ruột của bà T) để nhập vào thửa 771, cùng năm này thì bà T lập hợp đồng tặng cho đất cho ông Võ Hải V tại thửa 771, hiện nay ông V đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này.

Đối với phần đất tranh chấp nay thuộc thửa 863, tờ bản đồ số 13 xã M: bị đơn cho rằng toàn bộ phần đất này và diện tích đất thửa 788 là do nhận chuyển nhượng của bà H1 vào năm 1997 và nhận hoán đổi thêm đất từ ông Võ Văn H vào năm 2005 nhưng nguyên đơn chỉ thừa nhận có chuyển nhượng tặng cho đất tại thửa 788, phần thửa 863 không có tặng cho, mua bán, Việc hoán đổi đất giữa bà U với ông H vào năm 2005 thì nguyên đơn không thừa nhận vì thời điểm này đất là do bà H1 đứng tên, ông H chỉ là thành viên trong hộ gia đình bà Hộ, không có đủ thẩm quyền hoán đổi đất nên không có giá trị pháp lý.

Thấy rằng vào năm 1997, sau khi bà U nhận chuyển nhượng đất từ cụ H1 sau đó có đi đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 788, diện tích kê khai là 500m². Bà U cho rằng nhận chuyển nhượng đất bao gồm luôn

phần đất đang tranh chấp tại thửa 863 nhưng tại thời điểm đi khai khai, cấp giấy gia đình bà U không kê khai phần đất này. Do vậy, đại diện nguyên đơn trình bày bà H1 chỉ chuyển nhượng cho bà U phần đất có diện tích khoảng 500 m² nay thuộc thửa 788 là có căn cứ.

Đối với việc hoán đổi đất, về thời gian mà bà U cho rằng có việc hoán đổi đất là không phù hợp, hơn nữa, nếu cho rằng bà U nhận chuyển nhượng phần đất gò và đất ruộng phía trước, phần đất có đường mương nước và hàng cây điệp ở phía sau mới là phần hoán đổi thì không đúng với vị trí đất bà U đã nhận chuyển nhượng và đăng ký kê khai để cấp Giấy chứng nhận. Ngoài ra, tại thời điểm năm 2005, ông H không phải là chủ đất nên cũng không có quyền quyết định việc hoán đổi đất.

Về tình tiết biến động giảm diện tích đất tại thửa 789:

Theo lời trình bày của nguyên đơn thì vào các năm 2011, 2013 bà T tặng cho ông Võ Hoài V tổng cộng 215m² tại một phần thửa 789 để ông V nhập vào thửa 771 nên phần diện tích đất tại thửa 771 tăng từ 781m² lên thành 996 m². Diện tích còn lại tại thửa 789 là 402m². Theo mảnh trích đo lập ngày 21/12/2018 thì diện tích thực tế còn lại tại thửa 789 là 389m², giảm 04 m², lý do: giảm diện tích do mở động đường giao thông nông thôn.

Theo Công văn số 458/CV-UBND ngày 05/10/2020 của UBND xã M về việc phúc đáp nội dung công văn số 1082/2020/TA-CV ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa có nêu: Nhà nước chỉ có chủ trương nâng cấp đường giao thông nông thôn vẫn giữ nguyên hiện trạng (chiều ngang như trước lúc đổ bê tông là 3,5m). Như vậy, các thửa đất liền kề hướng đông tiếp giáp với đường bê tông thì diện tích có giảm khi làm đường giao thông nhưng không đáng kể.

Về quá trình hình thành thửa đất 863: Theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa lập và kiểm duyệt ngày 21/12/2018 thể hiện thửa 863 tờ bản đồ số 13 xã M được tách ra từ thửa 789.

Căn cứ vào Văn bản số 335/UBND-TCD về việc trả lời đơn công dân ký ngày 05/6/2019 của UBND huyện Đức Hòa đã nêu rõ:

Ngày 20/02/2019, Phòng Tài Nguyên và Môi trường có Biên bản làm việc với UBND xã M về việc kiểm tra, rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp M2, xã M, huyện Đ. Kết quả ghi nhận như sau:

- Kết quả kiểm tra hồ sơ địa chính thể hiện: sổ dã ngoại do UBND xã M đang quản lý thể hiện đối với thửa đất đất số 863, tờ bản đồ số 13, diện tích 262 m² loại đất T (Thổ) ghi tên Nguyễn Thị Thu Đ. Tuy nhiên đối chiếu với hiện trạng thực tế đất thì phần đất bà Nguyễn Thị Thu Đ sử dụng ở vị trí khác (tọa lạc tại ấp Mới 1), phần đất thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện Đức Hòa kiểm duyệt ngày 21/12/2018 thể hiện ở

ấp Mới 2, xã M. Như vậy, phần đất thuộc thửa 863 theo trích đo là chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) cho cá nhân nào.

- Kết quả kiểm tra Sổ mục kê ruộng đất do UBND xã M lập ngày 25/5/1998 không thể hiện thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13. Ngày 26/3/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa có văn bản số 166/CV-CN.VPĐKĐĐ cung cấp thể hiện: hiện tại bà Tạ Thị Tốt đứng tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 863, tờ bản đồ số 13, diện tích 226 m² loại đất ONT tọa lạc tại ấp M1, xã M, huyện Đ.

Như vậy, thửa đất 863, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp Mới 2, xã M, huyện Đ, tỉnh L chưa có ai đứng tên và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào. Việc tách thửa này cũng không đảm bảo trình tự, thủ tục, không lưu trữ hồ sơ tách thửa.

Từ những phân tích và diện dẫn nêu trên thì có thể thấy việc giảm diện tích 314m² tại thửa đất 789 tờ bản đồ số 13, xã M theo như Tờ trình số 75/TT.UBND ngày 24/3/2008 của Ủy ban nhân dân xã M về việc điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lương Thị H1 do làm đường giao thông nông thôn là thiếu cơ sở vững chắc, vì thực tế việc làm đường giao thông nông thôn có giảm diện tích nhưng chỉ giảm đi 04m².

Như vậy, phần diện tích tại thửa 789 bị giảm đi sau khi trừ phần đất làm đường giao thông nông thôn và phần đất mà bà T tặng cho đất ông Võ Hoài Vũ thì phần còn lại chính là phần diện tích đất tại một phần thửa 863 được tách ra từ thửa 789 tờ bản đồ số 13, xã M nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc bà Lê Thị U và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải giao trả đất thuộc một phần thửa 863 tờ bản đồ số 13, xã M là có căn cứ, phù hợp với Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn*: như phân tích ở trên thì không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, phần diện tích đất còn lại tại một phần thửa 863 có diện tích 52,5m², phần diện tích này nguyên đơn không tranh chấp. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý giao phần đất này cho bà U được quyền quản lý, sử dụng nên Hội đồng xét xử ghi nhận và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2.3] *Xét yêu cầu độc lập của ông Trịnh Minh Q*: về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông và bà Lê Thị U được quyền quản lý, sử dụng phần đất mà nguyên đơn đang tranh chấp. Tại phiên tòa, ông Q rút yêu cầu khởi kiện này phù hợp với Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.4] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện bồi hoàn giá trị tài sản trên đất số tiền 169.308.000 đồng và hỗ trợ thêm số tiền 200.000.000 cho vợ chồng ông Q, bà N để tạo lập nơi ở mới nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3]. *Về quan điểm của Kiểm sát viên tại tòa*: phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[4]. *Về chi phí xem xét, thẩm định giá, đo đạc tài sản tranh chấp:*

Bà Võ Thị T đã tạm nộp số tiền 23.600.000 đồng và đã chi phí xong nên buộc bà Lê Thị U phải hoàn trả số tiền này cho bà Võ Thị T.

Bị đơn tạm nộp số tiền 8.000.000 đồng chi phí thẩm định, đo đạc bổ sung và đã chi phí xong nên buộc bị đơn phải chịu là phù hợp với Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] *Về án phí:*

Nguyên đơn thuộc đối tượng người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm nên không phải hoàn lại.

Bị đơn thuộc đối tượng người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Trịnh Minh Q đã nộp vì rút yêu cầu khởi kiện là đúng quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 05, 26, 35, 39, 92, 147, 157, 227, 228, Điều 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 175, 176, Điều 584, 590, 591 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; các điều 6, 12, 100, 125 Luật Đất đai 2013; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lê Thị U.

Buộc bà Lê Thị U và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như: ông Trịnh Văn S, Trịnh Minh Q, bà Trần Thị Mai N phải liên đới trả lại cho bà Võ Thị T phần đất có diện tích 314m² thuộc một phần thửa số 863, tờ bản đồ số 13, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

Bà Võ Thị T được quyền đăng ký, kê khai, hợp thửa vào thửa đất số 789 hoặc đăng ký, kê khai chuyển mục đích quyền sử dụng đất phần diện tích 314m² thuộc một phần thửa 863 tờ bản đồ số 13, xã M, huyện Đ, tỉnh L và được quyền sở hữu công trình, kiến trúc có trên đất.

Phần đất có vị trí và tứ cận (theo mảnh trích đo địa chính số 71/2021 do Công ty TNHH nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 04/01/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 13/01/2021).

2. Buộc ông Trịnh Minh Q, bà Trần Thị Mai N có trách nhiệm liên đới di dời tài sản, vật dụng sinh hoạt trong nhà để giao đất, căn nhà cấp bốn và công

trình kiến trúc khác trên đất cho bà Võ Thị T quản lý, sử dụng nhưng được quyền lưu cư; thời hạn lưu cư là 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực.

3. Bà Võ Thị T tự nguyện bồi hoàn, hỗ trợ giá trị tài sản trên đất cho ông Trịnh Minh Q, bà Trần Thị Mai N số tiền 169.308.000 đồng và 200.000.000 đồng để tạo lập chỗ ở mới, tổng cộng là 369.308.000đ (Ba trăm sáu mươi chín triệu ba trăm lẻ tám ngàn) đồng nên buộc bà Võ Thị T phải thực hiện.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị U: về việc yêu cầu Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với phần diện tích 52,4 m² thuộc phần còn lại của thửa 863, tờ bản đồ số 13, xã M.

Bà Lê Thị U được quyền đăng ký, kê khai, chuyển mục đích phần diện tích 52,4m² thuộc phần còn lại của thửa 863, tờ bản đồ số 13, xã M nhưng hợp thửa vào thửa đất số 788, tờ bản đồ số 13, M, Đức Hòa, Long An cho phù hợp với kết quả giải quyết của bản án và các quy định pháp luật về đất đai.

Phần đất có vị trí và tứ cận (theo mảnh trích đo địa chính số 71/2021 do Công ty TNHH nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 04/01/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 13/01/2021).

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Minh Q về việc yêu cầu Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà Lê Thị U đối với phần diện tích đất tranh chấp tại thửa 863, tờ bản đồ số 13 xã M.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí trích đo bản vẽ:

Bà Võ Thị T đã tạm nộp số tiền 23.600.000 đồng và đã chi phí xong nên buộc bà Lê Thị U phải hoàn trả số tiền này cho bà Võ Thị T.

Bà Lê Thị U tạm nộp số tiền 8.000.000 đồng chi phí thẩm định, đo đạc bổ sung, đã chi phí xong nên buộc bà U phải chịu.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

7. Về án phí:

Nguyên đơn thuộc đối tượng người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm nên không phải hoàn lại.

Bị đơn thuộc đối tượng người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Trịnh Minh Q đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 7667 ngày 03/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

8. Về quyền kháng cáo:

Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được

quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết theo quy định.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Văn Công Thức

Thành viên Hội đồng xét xử

Chủ tọa phiên tòa

Trương Thị Kim Tiến - Nguyễn Thanh Hoàng

Văn Công Thức

