

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LA**

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

Bản án số: 33/2021/DS-PT

Ngày: 01-02-2021

“V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Đinh Thị Ngọc Yến.

2. Bà Trịnh Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh LA.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Vào ngày 01 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh LA mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 434/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện CT bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 479/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 318/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2020 và Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm 04/TB-TA ngày 19/01/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Châu Thị N, sinh năm 1930.

Địa chỉ: Số nhà 12/7, ấp Bình Thới 1, xã TM, huyện CT, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Ngọc L, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 269, Đ Võ Duy Tạo, ấp Xuân Hòa 1, xã LBN, thành phố TA, tỉnh LA.

Bị đơn: Ông Cao Văn Đ, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 32/7B, ấp Bình Thới 1, xã TM, huyện CT, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Cao Thị Lê Tr, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 77/25, Khu phố 3, phường TH, thành phố BH, tỉnh ĐN.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 32/7B, ấp Bình Thới 1, xã TM, huyện CT, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà N1: Bà Cao Thị Lê Tr, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số 77/25 Khu phố 3, phường TH, thành phố BH, tỉnh ĐN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà N1: Luật sư Phạm Quốc Tr1 - Văn phòng luật sư Phạm Quốc Tr1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh ĐN.

Địa chỉ: Số nhà 260/2, Đ Võ Thị Sáu, Khu phố 2, phường TN, thành phố BH, tỉnh ĐN.

2. Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th – Chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh LA.

3. Ủy ban nhân dân xã TM, huyện CT, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thành H – Chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TM, huyện CT, tỉnh LA.

Người kháng cáo: Ông Cao Văn Đ và bà Lê Thị N1.

(Bà L, bà Tr, Luật sư Tr1 có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 10 năm 2014 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 5 năm 2016, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị Ngọc L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 09/3/1993, bà Châu Thị N chuyển nhượng cho ông Cao Văn Đ phần đất có diện tích 625m² (một công tầm nhỏ), hai bên chỉ có làm giấy tay nhưng chưa ghi chiều ngang, chiều dài, với giá 4 chỉ vàng 24K. Phần đất chuyển nhượng cho ông Đ có vị trí tại khu A, B, C của Mảnh trích đo địa chính số...2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà, đất Hưng Phú lập ngày 19/8/2015, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CT duyệt ngày 17/9/2015 (gọi tắt là Mảnh trích đo địa chính số...2017) có diện tích là 647,7m².

Nguồn gốc đất chuyển nhượng cho ông Đ là của gia đình bà N đã quản lý sử dụng trước năm 1975 đến năm 1996 được Ủy ban nhân dân huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1910, tờ bản đồ số 5, loại đất thổ, diện tích 1.530m², tọa lạc tại xã TM, huyện CT, tỉnh LA; đồng thời được cấp các thửa đất liền kề gồm thửa 1911, 1913, 1914 và 1915.

Phần đất tranh chấp có vị trí tại khu F, G, E và khu D của Mảnh trích đo địa chính số...2017 là dùng cho thuê từ khoảng năm 1996 đến năm 2002 với giá thuê mỗi năm là 500.000 đồng, không xác định thời hạn thuê là bao nhiêu năm, không có làm hợp đồng chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Đất liền kề bà N trồng lúa, khoảng năm 2003, ông Huỳnh Thượng Đăng phát hiện ông Đ đã đào ao, trồng cây và có

phản đối, bằng cách kêu ông Đ chấm dứt việc đào ao và trồng cây nhưng không có báo với chính quyền địa phương.

Bà N yêu cầu ông Đ trả lại diện tích đất là $283,5\text{m}^2$ bao gồm khu D diện tích là $50,9\text{m}^2$, khu E diện tích là $176,8\text{m}^2$, khu F diện tích là $3,8\text{m}^2$ và khu G diện tích là 52m^2 . Đồng thời, yêu cầu ông Đ phá bỏ cây trồng trên đất tranh chấp thuộc các khu D, E, F và G và lấp ao trả lại hiện trạng ban đầu là đất ruộng (đất trồng lúa).

Theo bản tường trình ngày 30/01/2015, ngày 21/11/2015, bản trình bày ý kiến ngày 06/6/2016, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Cao Văn Đ trình bày:

Ông được nhà nước cấp Giấy nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã TM, huyện CT, tỉnh LA có nguồn gốc là ông nhận chuyển nhượng từ bà Châu Thị N, ngoài ra không có nhận chuyển nhượng đất của ai khác, cụ thể như sau:

+ Ngày 09 tháng 3 năm 1993, bà Châu Thị N có chuyển nhượng cho ông một công tầm nhỏ (625m^2), đất có ghi kích thước ngang 25m, dài 25m, giá chuyển nhượng là 4 chỉ vàng 24K, ông giao đủ tiền cho bà N, có mặt ông Huỳnh Thượng Đăng, có ghi vị trí đất là ngôi thổ cư của bà N. Nay theo Mảnh trích đo địa chính số...2017 là khu B và E. Khi nhận chuyển nhượng lấy Đ thẳng nên Khu A và Khu F có diện tích là 55m^2 , bà N cho ông luôn.

+ Ngày 18 tháng 3 năm 1994 Âm lịch, bà Châu Thị N tiếp tục chuyển nhượng cho ông $\frac{1}{2}$ một công tầm nhỏ là 321m^2 , đất chuyển nhượng không ghi kích thước ngang, dài nhưng lấy thẳng ranh đất ra phía sau, giá chuyển nhượng là 2 chỉ vàng 24K, ông giao đủ vàng cho bà N. Nay theo Mảnh trích đo địa chính số...2017 là vị trí Khu C và D, có diện tích là 229m^2 .

Các lần mua bán đất, hai bên chỉ làm giấy tay, không có tiến hành làm các thủ tục tiếp theo để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trước khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc và có mặt ông Đăng. Đến ngày 22/10/1997, ông được Ủy ban nhân dân huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1874, tờ bản đồ số 5, diện tích là 1.328m^2 , loại đất thổ.

Ông không đồng ý trả cho bà N tại các vị trí D, E, G, F Mảnh trích đo địa chính số...2017 với tổng diện tích $283,5\text{m}^2$, không đồng ý phá bỏ cây trồng có trên đất tranh chấp, lấp ao vì ông không có lần chiếm đất của bà N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 Tòa án nhân dân huyện CT đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 161, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 688 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu của bà Châu Thị N về việc buộc ông Cao Văn Đ, bà Lê Thị N1 trả lại phần đất.

Phần đất có diện tích là 283,5 m² thuộc khu D, E, F và khu G theo Mảnh trích đo địa chính năm 2015 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 19 tháng 8 năm 2015 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CT duyệt ngày 17 tháng 9 năm 2015 (có bản vẽ kèm theo) thuộc thửa đất số 1910, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã TM, huyện CT, tỉnh LA.

Buộc ông Cao Văn Đ, bà Lê Thị N1 trả lại phần đất có diện tích là 283,5 m² thuộc khu D, E, F và khu G theo Mảnh trích đo địa chính năm 2015 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 19 tháng 8 năm 2015 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CT duyệt ngày 17 tháng 9 năm 2015 cho bà Châu Thị N.

Bà Châu Thị N có nghĩa vụ hoàn trả giá trị các cây có trên đất thuộc khu D, E, F và khu G theo Mảnh trích đo địa chính năm 2015 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 19 tháng 8 năm 2015 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CT duyệt ngày 17 tháng 9 năm 2015 với số tiền là 3.910.000đ (ba triệu chín trăm mười nghìn đồng).

Bà Châu Thị N được quyền sử dụng các cây gắn liền với đất thuộc khu D, E, F và khu G theo Mảnh trích đo địa chính năm 2015 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 19 tháng 8 năm 2015 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CT duyệt ngày 17 tháng 9 năm 2015.

Ông Cao Văn Đ, bà Châu Thị N có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có biến động diện tích đất theo quy định của pháp luật.

Ông Cao Văn Đ, bà Lê Thị N1 phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, tổng số tiền là 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm nghìn đồng). Bà N đã trả xong 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm nghìn đồng). Buộc ông Cao Văn Đ, bà Lê Thị N1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Châu Thị N với số tiền là 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông Cao Văn Đ, bà Lê Thị N1 phải chịu chi phí giám định với số tiền là 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Bà Châu Thị N đã trả xong 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Buộc Cao Văn Đ, bà Lê Thị N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Châu Thị N số tiền là 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

Về án phí: Bà Châu Thị N không phải chịu án phí sơ thẩm, bà N đã nộp 3.500.000đ (ba triệu năm trăm nghìn đồng), theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008676 ngày 19 tháng 01 năm 2015 với số tiền là 3.300.000đ (ba triệu ba trăm nghìn đồng) và số 0009359 ngày 27 tháng 5 năm 2016 với số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) của cơ quan Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, bà N được nhận lại.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Cao Văn Đ, Lê Thị N1 phải chịu 7.087.500đ (bảy triệu không trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng), có nghĩa vụ nộp tại cơ quan Chi cục thi hành án dân sự huyện CT.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 09/9/2020, ông Cao Văn Đ và bà Lê Thị N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho bà Châu Thị N diện tích đất 283,5m² thuộc một phần thửa 1874, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã TM, huyện CT, tỉnh LA.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

Luật sư Phạm Quốc Tr1 là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà N1 tranh luận:

+ Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N đối với khu D, E, F, G thuộc thửa 1910, tờ bản đồ số 05. Việc tuyên diện tích 283m² thuộc thửa 1910 là không đúng với bản đồ địa chính do nhà nước quản lý, vì theo bản đồ địa chính các khu trên thuộc thửa 1874 nên không thể thực hiện được trên thực tế nếu tuyên án như vậy.

+ Cấp sơ thẩm xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà N1 đối với thửa 1874 là chưa chính xác vì căn cứ vào 02 giấy chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp giấy, Phòng Tài nguyên Môi trường huyện CT cũng đã có công văn trả lời căn cứ vào chỉ dẫn ranh giới của 02 bên để xác định cấp giấy, căn cứ vào quy định của nhà nước và nghĩa vụ chịu thuế của các bên để cấp giấy. Cấp sơ thẩm viện dẫn Ủy ban nhân dân huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như vậy là chưa đủ căn cứ pháp luật.

+ Về vị trí thửa đất lần đầu chuyển nhượng năm 1993: Tại biên bản hòa giải năm 2011 khi bà N yêu cầu chính quyền xã hòa giải thì cũng thừa nhận thửa số 01 đã bán, không tranh chấp, chỉ tranh chấp 01 công nhỏ. Thế nhưng khi khởi kiện lại tranh chấp gần như toàn bộ thửa 1874. Cấp sơ thẩm xác định ông Đ và bà N1 có thuê đất của bà N để nuôi vịt là không có căn cứ. Vì ông Đ đã khẳng định phần đất thuê là không phải đất tranh chấp, có lời chứng của bà Hồng là người thuê chung.

+ Về bản vẽ trích lục: Toàn bộ các khu tranh chấp là các ao, mà cấp sơ thẩm lại không xác định vị trí ao, diện tích ao là bao nhiêu. Trong biên bản định giá lại không định giá đất phần đất ao, bản án sơ thẩm cũng không đề cập. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ và bà N1 phải trả 283m², bà N trả 3.900.000 đồng tiền cây trồng trên đất là không thể thi hành vì không giải quyết được triệt để vấn đề.

Quá trình quản lý sử dụng cũng đã chứng minh quá trình chuyển giao đất từ bà N qua cho ông Đ. Bà N cũng không đi kê khai mà để ông Đ đi kê khai cấp giấy, Ủy ban nhân dân xã đã đo đạc, lập bản đồ, niêm yết xét duyệt và được cấp giấy. Giấy tay không thể hiện được việc chuyển nhượng đất nhưng đã có sự làm chứng của 03 người làm chứng, đào ao cho ông Đ trong 03 ngày, ông Đăng tại cấp sơ thẩm cũng thừa nhận ông là người chỉ ranh cho nhóm đào ao để đào. Do đó, nếu xét về hình thức, 02 giấy tay mua bán không đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng nhưng đã có một quá trình sử dụng từ năm 1993 -1994 đến nay (hơn 27 năm), có kê khai đóng thuế đầy đủ và có nộp chứng cứ cho quý tòa. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân

sự để sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Cao Thị Lê Tr đại diện theo ủy quyền ông Cao Văn Đ và bà Lê Thị N1 tranh luận: Bà L nói không bán khu D, mà hiện tại khu D là một ao thông với khu C thì chẳng lẽ gia đình bà lại qua nhà bà N đào mà bà N không biết, hay gia đình bà trút nước trong ao ra rồi đào lại.

Bà Huỳnh Thị Ngọc L đại diện theo ủy quyền của bà Châu Thị N tranh luận: Một công nhỏ tương đương là $625m^2$. Khu A và khu E cộng lại chỉ có $594m^2$. Vậy chẳng lẽ ông Đ mua $625m^2$ mà người ta đo không đủ ông Đ cũng chấp nhận. Khu A bà Tr cho rằng bà N cho ông Đ nhưng thực chất gia đình bà không cho. Diện tích thể hiện trong giấy tay và diện tích đất thực tế không khớp là thế nào? Như vậy, có nghĩa ông Đ khai gian, cố ý khai gian làm sai diện tích chuyển nhượng. Ông Đăng chỉ ranh đào ao là chỉ theo ranh khu A, B, C chứ không pH chỉ như ông Đ trình bày. Luật sư Tr1 cho rằng ông Đ sử dụng đất lâu dài, có niềm yết công khai là do ông Đ âm thầm sử dụng đi kê khai nên gia đình bà N không biết. Đến năm 2007 mới phát hiện ông Đ lấn chiếm đất. Trong khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, ông Đ trình ra 02 giấy viết tay, có 01 giấy 01 công nhỏ; còn trình ra 01 sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện ra ông Đ đi kê khai. Các người làm chứng khi được hỏi tại cấp sơ thẩm cũng thừa nhận là có đào ao một lần thôi vào năm 1993.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

+ Bà Châu Thị N yêu cầu ông Cao Văn Đ trả cho bà phần đất lấn chiếm có diện tích là $283,5m^2$ thuộc khu D, khu E, khu F và khu G thuộc một phần thửa 1874 hiện do ông Cao Văn Đ đứng tên theo Mạnh trích đo địa chính năm 2015 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 19/8/2015 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CT duyệt ngày 17/9/2015.

+ Nguồn gốc thửa đất ông Đ có được là do nhận chuyển nhượng từ bà Châu Thị N lần 01 vào ngày 09/3/1993 ghi trong giấy chuyển nhượng là 01 công nhỏ được bà L, ông Đăng thừa nhận. Lần chuyển nhượng này mỗi bên giữ một bản viết tay, bên bà N không có ghi số đo chiều ngang, chiều dài, còn bên ông Đ có ghi số đo ngayng 25 dài 25. Ông Đ thừa nhận tự ông ghi vào, bà N không thừa nhận việc chuyển nhượng ngang 25 mét mà bà chuyển nhượng đo chiều dài hết đất.

Ông Đ cho rằng vào bà N tiếp tục chuyển nhượng lần 02 vào ngày 18/3/1994 (A1) nửa công nhỏ với giá là 2 chỉ vàng 24K có vị trí là khu C và D trên Mạnh trích đo có diện tích là $229m^2$. Ông trực tiếp quản lý sử dụng từ đó đến

nay và đã được Ủy ban nhân dân huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/10/1997 thửa 1874 TĐĐ số 5, diện tích 1.328 m² là loại đất thổ.

+ Đối với lần chuyển nhượng thứ nhất các bên TN có chuyển nhượng nhưng không TN về kích thước giao đất. Bà N thì xác định chuyển nhượng một công nhỏ đo chiều dài hết đất và ngang khoảng 17,5m (theo bản vẽ là khu A, B, C), còn ông Đ thì cho rằng bà N chuyển nhượng khu B, E còn khu A và F là bà N cho không tính vào diện tích. Lời trình bày của ông Đ không được bên bà N chấp nhận, bản thân ông Đ không có chứng cứ chứng minh nên xác định bà N bán lần đầu là khu A, B, C. Do đó, bản án sơ thẩm đã xử như trên là phù hợp.

+ Đối với lần chuyển nhượng thứ hai như ông Đ trình bày nhưng bà N không thừa nhận việc chuyển nhượng lần 02 cho ông Đ, bà N chỉ thừa nhận chuyển nhượng cho ông Đ lần 01. Căn cứ vào kết quả giám định và chủ sở hữu thời điểm đó là bà N nên chứng cứ ông Đ đưa ra không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ vào bản vẽ, thấy lời trình bày của bà N về vị trí chuyển nhượng lần 01 là phù hợp hơn. Các lập luận của bản án sơ thẩm về vị trí đất bán lần 01 của bà N là phù hợp. Còn lần chuyển nhượng thứ 02 bà N cũng không thừa nhận, chữ ký của ông Đăng là người đại diện ký tên vì bà N không biết chữ nhưng kết quả trưng cầu giám định (bút lục 304-306) xác định chữ viết trong giấy này và chữ viết trên các biên bản Tòa án thu nhập chữ viết của ông Đăng không phải do một người viết ra. Do đó không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của ông Đ về việc chuyển nhượng đất của bà N đã chuyển nhượng đất các khu tranh chấp cho ông vào năm 1994.

Từ đó, thấy rằng Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N yêu cầu ông Cao Văn Đ trả cho bà N phần đất lấn chiếm có diện tích là 283,5m² thuộc khu D, khu E, khu F và khu G thuộc một phần thửa 1874 và một phần thửa 1910 hiện do ông Cao Văn Đ đứng tên là có cơ sở. Ông Đ kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ nào khác nên không có cơ sở chấp nhận.

+ Về án phí, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ phải chịu án phí có giá ngạch là chưa phù hợp đề nghị xem xét buộc ông Đ chịu án phí không có giá ngạch theo Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị cải sửa án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Cao Văn Đ và bà Lê Thị N1 kháng cáo hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đại diện Ủy ban nhân dân huyện CT đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 524550 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 22/10/1997 thể hiện ông Cao Văn Đ đứng tên thừa

đất số 56, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.579m^2 ; thửa đất số 1874, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.328m^2 . Qua đo đạc thực tế thửa đất số 1874 có diện tích là $930,2\text{m}^2$, thiếu so với giấy chứng nhận là $397,8\text{m}^2$ ($1.328\text{m}^2 - 930,2\text{m}^2$).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 1182 QSDĐ/08087-LA do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 18/9/1996 thể hiện bà Châu Thị N đứng tên thửa đất số 72, 113, 114, 15, 117 và 1910, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 45.718m^2 , trong đó thửa 1910 có diện tích 1.530m^2 . Qua đo đạc thực tế thửa đất số 1910 có diện tích là $1.319,3\text{m}^2$, thiếu so với giấy chứng nhận là $210,7\text{m}^2$ ($1.530\text{m}^2 - 1.319,3\text{m}^2$).

[2.2] Căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính số ...-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú phân khu ngày 13/6/2017 trên cơ sở Mảnh trích đo địa chính số ...-2015 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 19/8/2015, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CT duyệt ngày 17/9/2015 (gọi tắt là Mảnh trích đo địa chính số ...-2017 trên cơ sở Mảnh trích đo địa chính số ...-2015), các bên đương sự TN các phần đất thuộc khu A, diện tích $51,2\text{m}^2$, khu B, diện tích $417,4\text{m}^2$, khu C diện tích $178,1\text{m}^2$, khu D, diện tích $50,9\text{m}^2$, khu E, diện tích $176,8\text{m}^2$, khu F, diện tích $3,8\text{m}^2$, khu G, diện tích 52m^2 , khu H1, diện tích $86,4\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 1874 nêu trên có nguồn gốc từ bà Châu Thị N.

Đồng thời, các bên cũng TN rằng bà N và ông Đ tự nguyện xác lập "Giấy chứng nhận sang nhượng đất" ngày 09/3/1993. Theo đó, bà N chuyển nhượng cho ông Đ có nội dung "*..diện tích là $625\text{m}^2 = (01 công nhỏ)$...*". Do đó, đây là tính tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2.3] Bà Cao Thị Lê Tr đại diện cho ông Cao Văn Đ và bà Lê Thị N1 cho rằng vào năm 1994, ông Đ, bà N1 tiếp tục chuyển nhượng của bà N phần đất có diện tích 500m^2 theo "Giấy chứng nhận sang nhượng đất" ngày 18/3/1994. Tuy nhiên, trong "Giấy chứng nhận sang nhượng đất" ngày 18/3/1994 không thể hiện chữ ký của bà N và tại Kết luận giám định số 297/2020/KLGĐ ngày 21/4/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh LA khẳng định không pH chữ ký và chữ viết của ông Huỳnh Thượng Đăng. Vì vậy, không có cơ sở xác định ông Đ, bà N1 nhận chuyển nhượng đất của bà N lần 2 vào năm 1994.

[2.4] Tại phiên tòa bà Tr đại diện cho ông Đ và bà N1 cho rằng phần đất nhận chuyển nhượng của bà N theo "Giấy chứng nhận sang nhượng đất" ngày 09/3/1993 có vị trí tại khu B, khu E của Mảnh trích đo địa chính số ...-2017 trên cơ sở Mảnh trích đo địa chính số ...-2015 là không phù hợp với thực tế sử dụng đất. Bởi lẽ, phía trước khu B và khu E là khu A và khu F, không thể khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 1993 không giáp Đ lộ An Khương Thới; đồng thời khu A là một cái ao mà bà Tr thừa nhận tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh LA rằng, ông Đ, bà N1 lấy đất từ vị trí ao tại khu D và khu C liền kề phía sau nhà ông Đ để đắp nền cất nhà ông Đ, bà N1 đang ở như hiện nay. Hơn nữa, diện tích của khu A, khu B, khu C là $646,7\text{m}^2$ tương đương với "*..diện tích là $625\text{m}^2 = (01 công nhỏ)$...*" mà các bên thỏa thuận tại "Giấy chứng nhận sang nhượng đất" ngày 09/3/1993. Vì vậy, việc bà N khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại phần đất $283,5\text{m}^2$ tại vị trí khu D, E, F, G của Mảnh

trích đo địa chính số ...-2015 là có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của ông Đ, bà N1 là không có căn cứ.

Từ đó thấy rằng lời bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Đ, bà N1 của Luật sư Phạm Quốc Tr1 và kháng cáo của ông Đ, bà N1 là không có căn cứ; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với pháp luật hiện hành nên được chấp nhận để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chí phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ, bà N1 liên đới phải chịu án phí có giá ngạch là chưa phù hợp mà cần buộc ông Đ chịu án phí không có giá ngạch theo Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 như đại diện Viện kiểm sát nhận định là có cơ sở, cần cải sửa lại cho phù hợp với pháp luật hiện hành và miễn án phí cho bà Lê Thị N1.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Cao Văn Đ phải chịu và miễn cho bà Lê Thị N1 do trên 60 tuổi theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 12, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1, 2 Điều 308, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn Đ và miễn án phí cho bà Lê Thị N1.

Cải sửa về án phí đối với bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh LA.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 148, 57, 161, 165, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị N về việc buộc ông Cao Văn Đ, bà Lê Thị N1 trả lại phần đất có diện tích là 283,5m² thuộc khu D, E, F và khu G theo Mảnh trích đo địa chính năm 2015 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 19 tháng 8 năm 2015 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CT duyệt ngày 17 tháng 9 năm 2015 (có bản vẽ kèm theo).

[2] Buộc ông Cao Văn Đ, bà Lê Thị N1 trả lại phần đất có diện tích là 283,5m² thuộc khu D, E, F và khu G theo Mảnh trích đo địa chính năm 2015 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 19 tháng 8 năm

2015 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CT duyệt ngày 17 tháng 9 năm 2015 cho bà Châu Thị N.

[3] Buộc bà Châu Thị N có nghĩa vụ hoàn trả giá trị các cây có trên đất thuộc khu D, E, F và khu G theo Mảnh trích đo địa chính năm 2015 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 19 tháng 8 năm 2015 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CT duyệt ngày 17 tháng 9 năm 2015 với số tiền là 3.910.000đ (ba triệu chín trăm mười nghìn đồng).

Bà Châu Thị N được quyền sở hữu các cây gắn liền với đất thuộc khu D, E, F và khu G theo Mảnh trích đo địa chính năm 2015 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 19 tháng 8 năm 2015 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CT duyệt ngày 17 tháng 9 năm 2015.

[4] Ông Cao Văn Đ, bà Châu Thị N có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có biến động diện tích đất theo quy định của pháp luật.

[5] Buộc ông Cao Văn Đ, bà Lê Thị N1 phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, tổng số tiền là 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm nghìn đồng). Bà N đã trả xong 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm nghìn đồng). Buộc ông Cao Văn Đ, bà Lê Thị N1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Châu Thị N với số tiền là 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

[6] Buộc ông Cao Văn Đ, bà Lê Thị N1 phải chịu chi phí giám định với số tiền là 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Bà Châu Thị N đã trả xong 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Buộc Cao Văn Đ, bà Lê Thị N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Châu Thị N số tiền là 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Bà Châu Thị N không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại bà Châu Thị N số tiền 3.500.000đ (ba triệu năm trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008676 ngày 19/01/2015 và số 0009359 ngày 27/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT.

[7.2] Buộc ông Cao Văn Đ phải chịu 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng) sung vào công quỹ Nhà nước và miễn án phí cho bà Lê Thị N1.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Cao Văn Đ phải chịu 150.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà ông Đ đã tạm nộp theo biên lai thu số 0000577 ngày 07/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CT, tỉnh LA và miễn án phí cho bà Lê Thị N1. Hoàn trả lại cho bà N1 150.000 đồng.

[9] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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, 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, 7b 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:

- VKSND tỉnh LA;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh