

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 26/2021/DS-PT
Ngày: 29-01-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất

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

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

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

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Tấn Quốc
2. Ông Dương Ngọc Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 525/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 527/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn S1, sinh năm 1970.

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960. Nơi cư trú: Khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2020).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S2, sinh năm 1967.

Nơi cư trú: Số 19, Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1973; Nơi cư trú: Số 70, Khu 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2020).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1972.

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

Người đại diện hợp pháp của bà Đ: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2020).

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968.

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

3.3. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1970.

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

3.4. Ông Nguyễn Minh M, sinh năm 1967.

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

3.5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1960.

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

3.6. Bà Võ Thị Kim C, sinh năm 1983.

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

3.7. Anh Trần Thanh T3, sinh năm 1991.

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

3.8. Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1993.

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

3.9. Chị Nguyễn Cẩm N, sinh năm 1995.

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

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Phan Văn S1.

(Ông T có mặt; bà H1, bà N, bà T1, ông M, bà C có đề nghị xét xử vắng mặt; những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 23/01/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phan Văn S1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Ông S1 có thửa đất số 4091, tờ bản đồ số 03, diện tích 233,6 m², loại đất trồng cây hằng năm khác, tọa lạc tại Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Long An theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CN 496476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông S1 vào ngày 23/4/2018. Nguồn gốc thửa đất này là do ông S1 nhận chuyển nhượng nguyên thửa từ ông Nguyễn Khắc Đ1 vào đầu năm 2018, không tiến hành đo đạc thực tế.

Giáp ranh thửa đất của ông S1 là thửa đất số 964, tờ bản đồ số 3, loại đất ở tại nông thôn do ông Nguyễn Văn S2 đứng tên GCNQSDĐ.

Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ1 thì giữa thửa 964 và thửa 4091 đều không có ranh giới, ông Đ1 giao đất cho ông S1 phần đất trồng tại các khu: Khu B6 diện tích 84,3 m², Khu B1 diện tích 8,0 m², khu B2 diện tích 15m², khu B3 diện tích 5,1 m², Khu B4 diện tích 6,6 m² và Khu B7 diện tích 2,9m² và ông Đ1 có nói phần đất ông Đ1 bán cho ông S1 bị ông S2 lấn khoảng 03m tính từ vách chuồng heo của ông S2 (vách chuồng heo tính là cạnh phía Đông của Khu A2) nên Khu A2 vẫn thuộc phần đất của ông Đ1 chuyển nhượng cho ông S1 và ông Đ1 yêu cầu ông S1 thương lượng với ông S2 để giải quyết sau.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong, ông S1 có yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Đức đến đo đạc để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì xác định phần đất của ông S1 bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S2 xây nhà lấn chiếm tại các khu B1 và B2 nên ông S1 khởi kiện.

Ban đầu ông S1 xác định ranh đất giữa ông S1 và ông S2 là cạnh phía Tây của Khu A2 nên yêu cầu ông S2 trả lại Khu A2 diện tích 21,9m². Tuy nhiên, sau khi có kết quả đo vẽ và biết được khu A2 nằm trong GCNQSDĐ của ông S2 nên ông S1 xác định rút yêu cầu đối với khu A2 mà chỉ khởi kiện yêu cầu ông S2 trả lại các khu đất B1, B2, B3 và B7. Các khu đất nêu trên căn cứ theo theo Mảnh trích đo địa chính số 25BSML-2020 ngày 09/9/2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ (sau đây viết tắt là Mảnh trích đo địa chính số 25BSML-2020).

Ông S1 xác định chỉ khởi kiện ông S2 yêu cầu ông S2 phải tháo dỡ một phần nhà trả lại đất. Mặc dù lúc nhận chuyển nhượng thì ông Đ1 giao đất cho ông S1 không đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông S1 không yêu cầu ông Nguyễn Khắc Đ1 phải có trách nhiệm giao thêm đất cho ông S1 mà chỉ yêu cầu ông S2 trả đất.

Về yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S2: Đầu năm 2018, ông S1 mua lại thửa đất 4091, sau khi ông S1 mua đất thì ông S2 thấy thửa đất 4091 của ông S1 có một phần hình tam giác nằm kẹp lộ giới, giáp ranh với thửa đất 964 của ông S2 nên ông S2 có năn nỉ ông S1 bán lại phần tam giác này để xây nhà hướng ra mặt đường. Vì nghĩ tình lối xóm nên ông S1 đồng ý bán cho ông S2 phần tam giác này nhưng ông S1 có nói trước cho ông S2 là đất này nằm trong lộ giới, không đủ diện tích chuyển nhượng nên không làm thủ tục được chỉ mua bán bằng giấy tay, ông S2 cũng đồng ý. Ngày 01/3/2018, hai bên làm giấy tay đặt cọc mua bán, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, nội dung giấy tay do bà Đ vợ ông S1 ghi, phần vẽ và ghi đường 830, 826 là ông S1 vẽ, còn

phần ghi kích thước cạnh 3,25 là bên ông S2 tự ý ghi vào. Sau khi thỏa thuận, ông S2 đã giao tiền đầy đủ và ông S1 cũng giao đất cho ông S2 quản lý sử dụng xây nhà vào năm 2018 đến nay. Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 25BSML-2020, ông S1 xác định phần đất ông S1 đã bán là tại Khu B5 diện tích 30,5m² và Khu B4 diện tích 6,6m², còn Khu B3 và B7 không có chuyển nhượng. Hiện phần đất chuyển nhượng ông S1 đã giao cho ông S2 quản lý sử dụng từ năm 2018, ông S2 đã xây dựng nhà và làm sân tại phần đất này nên ông S1 cũng đồng ý để ông S2 tiếp tục quản lý, sử dụng, không yêu cầu hủy thỏa thuận mua bán đất lập bằng giấy tay vào ngày 01/3/2018 nhưng không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng để ông S2 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông S2.

**Bị đơn là ông Nguyễn Văn S2 (có yêu cầu phản tố) và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Huỳnh Văn T trình bày:* Ngày 01/3/2018 do có nhu cầu sử dụng đất nên ông S2 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng với vợ chồng ông S1, bà Đ một phần đất thuộc thửa đất 4091 của ông S1 hình cánh buồm, cặp tỉnh lộ 830, vị trí hiện tại theo Mảnh trích đo địa chính số 25BSML-2020 là Khu B3 diện tích 5,1m², Khu B4 diện tích 6,6m² và Khu B5 diện tích 30,5m², Khu B7 diện tích 2,9 m² tổng diện tích là 45,1m². Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Khi mua, hai bên chỉ làm giấy tay mua bán, không làm thủ tục chuyển nhượng sang tên theo quy định của pháp luật vì phần đất này nằm trong lộ giới và diện tích mua bán nhỏ nên không thể làm thủ tục được mà ông S2 chấp nhận mua bằng giấy tay. Đồng thời cũng không có tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ giao nhận đất thực tế. Sau khi ký giấy tay mua bán, ngày 01/3/2018 ông S2 giao trước 100.000.000 đồng, ngày 04/3/2018 giao 100.000.000 đồng còn lại và ông S2 cũng đã nhận đất sử dụng từ tháng 3/2018 cho đến nay. Đầu năm 2019, ông S1 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông S2 và cho rằng ông S2 lấn chiếm đất của ông S1 trong đó có phần đất ông S1 đã chuyển nhượng cho ông S2. Nay, ông S2 có đơn yêu cầu ông Phan Văn S1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2018 để ông Nguyễn Văn S2 làm thủ tục được đứng tên trên giấy CNQSDĐ đối với một phần thửa 4091, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Long An có vị trí tại Khu B3, Khu B4, Khu B5 và Khu B7 theo Mảnh trích đo địa chính số 25BSML-2020.

Đối với yêu cầu đòi lại đất của ông S1, ông S2 có ý kiến như sau: Phần đất ông S1 đòi lại hiện trạng có một phần nhà của ông S2 tại vị trí Khu B1, phần còn lại là phần đất ông S2 tạo lối đi để hộ gia đình bà N, bà T1, bà T2 sử dụng đi ra đường công cộng tại vị trí Khu B2, ngoài lối đi này họ không còn lối đi nào khác. Phần đất tranh chấp có phần nhà và phần hành lang làm lối đi bên gia đình ông S2 đã sử dụng từ lâu thời gian sử dụng trên 30 năm. Mặt khác, khi ông Đ1 bán đất cho ông S1 không có bán phần đất tại Khu B1, B2 vì tất cả các khu này bên ông S2 đang sử dụng nên ông Đ1 chỉ bán cho ông S1 phần đất thực tế ông Đ1 đang sử dụng là khu B6. Khu B3 và B7 là 02 khu đất nằm trong phần đất ông S1 đã chuyển nhượng cho ông S2. Do đó, nay ông S2 yêu cầu giữ nguyên hiện trạng, không đồng ý tháo dỡ nhà trả lại đất theo yêu cầu của ông S1. Ông S2 cho rằng việc

UBND huyện Cần Đức cấp GCNQSDĐ cho ông S1 các khu đất B1 và B2 là không đúng với diện tích đất thực tế sử dụng nên yêu cầu được tiếp tục sử dụng và được kê khai đăng ký đối với các khu đất B1 và B2.

**Bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày:* Bà Đ thống nhất với ý kiến của ông Phan Văn S1, không có bổ sung gì thêm.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu T1 và bà Nguyễn Thị N trình bày:* Các bà là chị ruột của ông S2, hiện sống phía sau nhà ông S2. Năm 2018, khi ông S2 xây nhà có để lại một phần đất và đổ đường đan xi măng cho các bà sử dụng đi ra đường tỉnh 830. Ngoài lối đi này ra các bà không còn lối đi nào khác nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn S1.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Nguyên, bà Nguyễn Thị Thu T1, bà Võ Thị Kim C và ông Nguyễn Minh M:* Có đơn yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2, anh Trần Thanh T3, anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Cẩm N: Tòa án đã tổng đạt các thủ tục tố tụng hợp lệ nhưng các đương sự có tên nêu trên không đến tham dự phiên hòa giải cũng như phiên tòa và cũng không nộp cho Tòa án bất cứ văn bản nào trình bày ý kiến của mình.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 20/5/2020 và Đơn xác nhận ngày 06/02/2020, người làm chứng ông Nguyễn Khắc Đ1 trình bày: Năm 2018, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông S1 thửa đất số 4091 (pcl) tờ bản đồ số 3, diện tích theo GCNQSDĐ là 233.6 m², loại đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thửa đất tại Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Khi chuyển nhượng là chuyển nhượng trọn thửa, không có tiến hành đo đạc thực tế và giao đất tại vị trí ranh đất là sát ngay vách nhà sau của ông Nguyễn Văn Mạng (cha của ông S2), lúc này ranh đất giữa thửa 4091 của ông và thửa 964 của ông Mạng có cắm cột xi măng phân ranh tại hai đầu ranh đất. Ông khẳng định hoàn toàn không có việc ông nói với ông S1 là đất của ông bán cho ông S1 bị ông S2 lấn đất một phần tại chòi nuôi heo và không có yêu cầu ông S1 sau này thương lượng với ông S2. Phần đất tranh chấp giáp ranh hai thửa đất 4091 và 964 gia đình ông Nguyễn Văn S2 đã xây dựng nhà ở, làm chuồng trại và trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1968 đến nay. Đồng thời, năm 2018 khi chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Sánh ông không có chuyển nhượng phần đất giáp ranh đang tranh chấp.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 18/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 265, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 129, Điều 163, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn S1 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn S2.

Ông Nguyễn Văn S2 được quyền tiếp tục sử dụng tổng diện tích 23 m² đất tại vị trí các Khu B1 và B2 theo Mảnh trích đo địa chính số 01ML-2020.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S2 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Phan Văn S1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Ông Nguyễn Văn S2 được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất do nhận chuyển nhượng thực tế là 45,1 m² tại các Khu B3, B4 và B5 theo Mảnh trích đo địa chính số 01ML-2020.

Ông Nguyễn Văn S2 được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký thực hiện nghĩa vụ với nhà nước để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất tại các Khu B1, B2, B3, B4, B5 nêu trên.

Ông Phan Văn S1 có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất đúng với thực tế ông S1 đang sử dụng là 84,3 m² đất tại Khu B6 theo Mảnh trích đo địa chính số 01ML-2020.

Về lệ phí đo đạc, thẩm định giá: Ông Phan Văn S1 phải chịu 28.800.000 đồng lệ phí đo đạc, thẩm định giá, đã nộp xong.

Về án phí: Ông Phan Văn S1 phải chịu 9.007.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000870 ngày 01/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đức, ông S1 phải nộp tiếp 8.707.000 đồng. Ông Phan Văn S1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn S2.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn S2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0008687 ngày 16/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đức.

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

Ngày 30/9/2020, nguyên đơn là ông Phan Văn S1 kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể:

- Ông S1 yêu cầu ông Nguyễn Văn S2 và bà Võ Thị Kim C phải liên đới giao trả các Khu B1 và Khu B2 theo Mảnh trích đo địa chính số 01ML-2020 do

Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 19/02/2020.

- Ông S1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn S2 đối với các Khu B3, Khu B4 và Khu B5 theo Mẫu trích đo địa chính nói trên.

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

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

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

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Phan Văn S1 thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

** Về tranh chấp quyền sử dụng đất*

- Về nguồn gốc các thửa đất:

Nguồn gốc thửa đất số 4091, tờ bản đồ số 03, diện tích 233,6m², loại đất trồng cây hằng năm khác, tọa lạc tại Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 496476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông S1 vào ngày 23/4/2018 là do ông S1 nhận chuyển nhượng nguyên thửa từ ông Nguyễn Khắc Đ1 vào đầu năm 2018 (không đo đạc thực tế), ông Đ1 nhận chuyển nhượng từ ông Thái Điều, ông Thái Điều được cấp giấy CNQSD đất lần đầu, không tiến hành đo đạc thực tế.

Nguồn gốc thửa đất số 964, tờ bản đồ số 03, diện tích 349,6m², loại đất ONT, tọa lạc tại Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 628644 do UBND huyện Cần Đức cấp GCNQSD đất do cha mẹ ông S2 là ông Nguyễn Văn Mạng, bà Cao Thị Ty tặng cho ông S2 (ông Nguyễn Văn Mạng được cấp giấy CNQSD đất lần đầu, không tiến hành đo đạc thực tế).

Theo hồ sơ cấp giấy CNQSD đất do UBND huyện Cần Đức cung cấp thể hiện các thửa số 964, 4091 khi cấp đất qua các chủ sở hữu không đo đạc thực tế; do đó không thể căn cứ vào diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để

làm căn cứ giải quyết vụ án mà phải căn cứ vào quá trình sử dụng thực tế để làm căn cứ giải quyết.

- Về quá trình sử dụng các thửa đất:

Ông S1 trình bày ông S2 sử dụng phần đất đã lấn của ông do khi ông Đ1 giao đất cho ông S1 phần đất trống tại các khu: Khu B6 diện tích 84,3 m², Khu B1 diện tích 8,0m², Khu B2 diện tích 15m², Khu B3 diện tích 5,1m², Khu B4 diện tích 6,6 m² và Khu B7 diện tích 2,9m², ông Đ1 có nói phần đất ông Đ1 bán cho ông S1 bị ông S2 lấn khoảng 03m tính từ vách chuồng heo của ông S2 (vách chuồng heo tính là cạnh phía Đông thuộc Khu A2), Khu A2 vẫn thuộc phần đất của ông Đ1 chuyển nhượng cho ông S1 nên ông Đ1 yêu cầu ông S1 thương lượng với ông S2 để giải quyết sau. Lời trình bày này không được ông Đ1 thừa nhận. Sau khi có kết quả đo vẽ thì ông S1 không tranh chấp Khu A2. Phần đất ông S1 đòi lại hiện trạng có một phần nhà của ông S2 tại vị trí Khu B1, phần còn lại là phần đất ông S2 tạo lối đi để hộ gia đình bà N, bà T1 sử dụng đi ra đường công cộng tại vị trí Khu B2, ngoài lối đi này họ không còn lối đi nào khác. Phù hợp với lời khai bà N, bà T1, bà T2, ông Thịnh, ông Thanh. Hơn thế nữa, phần đất tranh chấp có phần nhà và phần hành lang làm lối đi bên gia đình ông S2 đã sử dụng từ lâu, thời gian sử dụng trên 30 năm. Do đó có căn cứ để xác định gia đình ông S2 (trước đây là cha ông S2 và hiện tại là ông S2) đã quản lý sử dụng ổn định vị trí đất tranh chấp tại các Khu B1, B2, B3, B7 theo Mảnh trích đo địa chính số 25BSML-2020 từ trước năm 1975 đến nay nên cần giữ nguyên hiện trạng này.

** Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Căn cứ Giấy tay mua bán đất ngày 01/3/2018 giữa ông S1, bà Đ và ông S2 thể hiện ông S2 có mua 01 phần đất hình tam giác từ ông S1 nhưng không thể hiện rõ diện tích là bao nhiêu. Hợp đồng này được lập bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Tuy nhiên các bên đã thực hiện xong, ông S2 giao tiền và ông S1 giao đất cho ông S2 quản lý sử dụng từ tháng 3/2018. Hiện tại, ông S2 đã xây cất nhà và làm sân, quản lý sử dụng ổn định phần đất chuyển nhượng này từ tháng 3/2018. Xét thấy, tuy diện tích chuyển nhượng nhỏ hơn quy định tối thiểu của Nhà nước về diện tích tối thiểu tách thửa nhưng ông S2 vẫn có thửa đất liền kề phần chuyển nhượng các bên đã thực hiện xong hợp đồng nên căn cứ vào khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự công nhận hiệu lực hợp đồng. Căn cứ vào giấy tay có thể hiện hình dạng tam giác thì bán hết phần ranh đất của ông S2, từ các nhận định trên khu B1, B2 là của ông S2 nên phần ông S1 bán phải bao gồm cả Khu B3, B7.

Từ những phân tích trên xét thấy án sơ thẩm đã xử là phù hợp. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Sánh.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều có yêu cầu tranh chấp đất tại vị trí B7 nên Toà án cấp sơ thẩm đã lập phân khu bổ sung theo Mảnh trích đo địa chính số 25BSML-2020 nhưng khi tuyên án Toà án cấp sơ thẩm không tuyên Mảnh trích đo địa chính số 25BSML-2020 mà chỉ tuyên Mảnh trích đo địa chính ML-2020 ngày 19/2/2020 là thiếu sót.

Ngoài ra, tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án có cơ sở xác định là chỉ tranh về quyền sử dụng đất của ai không xem xét giá trị, yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận không phải là phần giá trị. Do đó, căn cứ điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, quy định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm trong một số loại việc cụ thể thì nguyên đơn chỉ chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nhưng bản án sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn chịu án phí có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận là chưa phù hợp với Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn S1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Văn S1 thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Thu T1, bà Võ Thị Kim C và ông Nguyễn Minh M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2, anh Trần Thanh T3, anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Cẩm N thì đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[3] Về việc ông Phan Văn S1 kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Văn S2 và bà Võ Thị Kim C phải liên đới giao trả các Khu B1 và Khu B2 theo Mảnh trích đo địa chính số 01ML-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 19/02/2020:

Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 01ML-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 19/02/2020 thì phần đất tranh chấp gồm Khu B1, diện tích

08m² và Khu B2, diện tích 15m², cùng loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Xét ông Phan Văn S1 cho rằng giữa thửa số 4091 và 964 không có trụ cột phân ranh, khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ1 thì ông Đ1 giao các Khu B6, B1 và B2 (lúc giao đất Khu B1 và B2 là đất trống), riêng Khu A2 là đất của ông Đ1 nhưng ông S2 lấn chiếm, ông Đ1 yêu cầu sau này ông S1 thương lượng với ông S2 để lấy lại Khu A2. Lời trình bày này không được người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn S2 thừa nhận và cũng không phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án. Đối chiếu với hiện trạng thực tế thì tại vị trí phía Bắc của cạnh phía Đông của Khu B2, hiện tại vẫn còn hiện hữu 01 trụ cột xi măng cao khoảng 40cm so với mặt đất, ông S1 không thừa nhận trụ cột xi măng này là trụ cột phân ranh giữa hai thửa số 964 và 4091 mà cho rằng ông S2 tự ý cắm nhưng cũng không có động thái ngăn cản là không hợp lý.

Ngày 10/5/2019, Tòa án nhân dân huyện Cần Đước trưng cầu Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đến vị trí đất đang tranh chấp giữa ông S1 và ông S2 để xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc vị trí tranh chấp. Ông S1 xác định ranh đất của ông S1 với đất của ông S2 là cạnh phía Tây của khu A2 và cho rằng ông Đ1 giao đất cho ông S1 đến đó. Tuy nhiên, khi có kết quả đo vẽ, ông S1 lại rút lại yêu cầu khởi kiện đối với Khu A2, xác định ranh đất của hai bên là ranh bản đồ địa chính là cạnh phía Đông của Khu A2. Điều đó chứng tỏ ông S1 thực sự không biết ranh đất thực tế của mình ở đâu mà chỉ dựa vào ranh bản đồ địa chính để xác định ranh đất của cả hai bên.

Căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 21/01/2019 của UBND xã Mỹ Lệ cho thấy: Ngày 18/01/2019 UBND xã có nhận đơn yêu cầu đình chỉ thi công của ông Phan Văn S1 đối với ông Nguyễn Văn S2 và ngày 21/01/2018, UBND xã Mỹ Lệ cử cán bộ đến làm việc và yêu cầu ông S2 ngưng ngay việc thi công. Tại thời điểm này, nhà ông S2 đã xây dựng xong, chỉ còn phần trang trí và sơn màu. Điều đó chứng tỏ, việc ông S2 trình bày khi ông S2 bắt đầu tiến hành xây nhà thì ông S1 có đến xác định ranh và việc ông S2 xây nhà ông S1 không hề ngăn cản là có căn cứ vì ông S1 ở ngay đối diện nhà ông S2, chứng kiến ông S2 xây dựng nhà hàng ngày nhưng đến khi căn nhà hoàn thiện và chỉ còn phần trang trí thì ông S1 mới yêu cầu ngăn cản thi công.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án này, các đương sự trình bày thống nhất ông S1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 4091 vào ngày 23/4/2018 và ông S2 được Ủy ban nhân dân huyện Cần Đước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 964 vào ngày 08/10/2010 là cấp trọn thửa nên dựa vào Trích lục bản đồ địa chính và đều không có đo đạc thực tế nên không có lập Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Do đó, không thể căn cứ diện tích mà các đương sự được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà căn cứ vào quá trình sử dụng đất trên thực tế để giải quyết vụ án này.

Căn cứ vào kết quả xác minh của Tòa án, sự thừa nhận của nguyên đơn, lời trình bày của những người làm chứng có cơ sở xác định gia đình ông S2 (trước đây là cha ông S2 và hiện tại là ông S2) đã quản lý sử dụng ổn định các Khu B1, B2 theo Mảnh trích đo địa chính số 01ML-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước duyệt ngày 19/02/2020 từ trước năm 1975 cho đến nay. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu của ông S1 buộc ông S2 trả các Khu B1 và B2 là có căn cứ.

[4] Về việc ông Phan Văn S1 kháng cáo không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn S2 đối với các Khu B3, Khu B4 và Khu B5 theo Mảnh trích đo địa chính nói trên:

Ông Phan Văn S1 căn cứ vào ranh bản đồ địa chính để xác định phần đất mình chuyển nhượng cho ông S2, cụ thể: Ban đầu ông S1 xác định ranh đất giữa hai bên là cạnh phía Tây của Khu A2 và cho rằng ông S1 chỉ chuyển nhượng phần đất tại Khu B5 cho ông S2 nhưng khi có kết quả đo vẽ, ông S1 lại xác định ranh đất của hai bên là ranh bản đồ địa chính là cạnh phía Đông của Khu A2 là ranh bản đồ địa chính, theo đó xác định phần đất mình chuyển nhượng cho ông S2 là Khu B4 và B5.

Căn cứ Giấy tay mua bán đất ngày 01/3/2018 giữa ông S1, bà Đ và ông S2 thể hiện ông S2 có mua 01 phần đất hình tam giác từ ông S1 nhưng không thể hiện rõ diện tích là bao nhiêu. Hiện tại ông S1 chỉ thừa nhận chuyển nhượng Khu B4 và B5 trong khi ông S2 cho rằng ông S1 chuyển nhượng các Khu B3, B4, B5 và B7. Xét thấy, ông S1 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự mà lại không biết mình chuyển nhượng đất đến đâu và chỉ căn cứ vào ranh bản đồ địa chính để xác định phần đất chuyển nhượng là vô lý. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông S1, xác định vị trí đất ông S1 chuyển nhượng cho ông S2 là các Khu B3, B4, B5, B7 theo Mảnh trích đo địa chính số 25BSML-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú phân khu ngày 09/9/2020 theo Mảnh trích đo địa chính số 01ML-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước duyệt ngày 19/02/2020 là các Khu B3, B4, B5.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S1, bà Đ và ông S2 vào ngày 01/3/2018: Hợp đồng này được lập bằng giấy tay, không có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật tuy nhiên các bên đã thực hiện xong, ông S2 giao tiền và ông S1 giao đất cho ông S2 quản lý sử dụng từ tháng 3/2018. Hiện tại, ông S2 đã xây cất nhà và làm sân, quản lý sử dụng ổn định phần đất chuyển nhượng này từ tháng 3/2018 và nay ông S1, bà Đ không có yêu cầu hủy giấy tay mua bán đất nêu trên và vẫn đồng ý để ông S2 quản lý sử dụng, các bên không có tranh chấp về quyền quản lý sử dụng đất. Tuy diện tích chuyển nhượng nhỏ hơn quy định tối thiểu của Nhà nước về diện tích tối thiểu tách thửa nhưng các bên đã thực hiện xong hợp đồng, ông S2 nhận chuyển nhượng dựa vào nhu cầu thực tế, hiện tại đã xây dựng nhà và sân trên đất và sử dụng ổn định từ năm 2018

đến nay, nhu cầu sử dụng là có thật, không vì mục đích thương mại nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay này. Ông S2 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai đối với phần đất nhận chuyển nhượng tại Khu B3, B4, B5 Mảnh trích đo địa chính số 01-ML-2020.

[5] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Phan Văn S1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất:

Xét theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì: "... Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch...". Đối chiếu với trường hợp cụ thể vụ án này, ông S1 khởi kiện yêu cầu ông S2 trả hai Khu B1, B2 và Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét hai Khu đất này thuộc quyền sử dụng đất của ai nên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông S1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[6] Từ nhận định ở các đoạn [3], [4] và [5], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn S1, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí và cách tuyên án để đảm bảo việc thi hành án.

[7] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 27, điểm a khoản 3 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do ông Võ Văn Minh, sinh năm 1954, tính đến nay đã hơn 60 tuổi nên là người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009 và có đơn đề nghị miễn án phí. Do đó, ông Minh được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nói trên.

Ông Phan Văn S1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Ông Phan Văn S1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S2 được chấp nhận.

Như vậy, ông S1 phải chịu tổng cộng 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Văn S1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Tổng cộng là 28.800.000 đồng và phía nguyên đơn là ông Phan Văn S1 đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn nên phía nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn S1.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

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

Căn cứ các Điều 129, 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 27, điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn S1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S2 trả Khu B1, diện tích 08m² và Khu B2, diện tích 15m², cùng loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đức, tỉnh Long An. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 01ML-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 19/02/2020 và Mảnh trích đo địa chính số 25BSML-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú phân khu ngày 09/9/2020).

Ông Nguyễn Văn S2 được quyền tiếp tục quản lý sử dụng hai Khu B1 và B2 nói trên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S2 về việc yêu cầu ông Phan Văn S1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy tay mua bán đất xác lập ngày 01/3/2018.

Ông Nguyễn Văn S2 được quyền tiếp tục quản sử dụng tổng cộng 45,1m² đất gồm các Khu B3, diện tích 5,1m², Khu B4, diện tích 9,5m² và B5, diện tích 30,5m², cùng loại đất BHK, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Mỹ Lệ, huyện Cần

Được, tỉnh Long An. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 01ML-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước duyệt ngày 19/02/2020 và Mảnh trích đo địa chính số 25BSML-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú phân khu ngày 09/9/2020).

Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với các Khu B1, B2, B3, B4 và B5 nói trên.

Ông Phan Văn S1 có nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và môi trường có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích thửa số 4091 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích thực tế đang sử dụng là 84,3m², thuộc Khu B6 theo Mảnh trích đo địa chính số 01ML-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước duyệt ngày 19/02/2020.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn S1 phải chịu 28.800.000 đồng (*Hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng*) và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phan Văn S1 phải nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000870 ngày 01/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước nên ông S1 còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S2 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008687 ngày 16/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Phan Văn S1 phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008892 ngày 02/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước nên không phải nộp tiếp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Lê Minh Tuấn