

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 159/2022/DS-PT

Ngày: 05-7-2022

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
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: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các thẩm phán:

Ông Đặng Văn Nhữn

Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong ngày 05 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2022, về “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 165/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Anh D, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Đoàn Văn Th, sinh năm 1972 (có mặt).

2. Bà Lê Thị Y, sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th và bà Y: Bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số 102 KA ấp Vàm kinh, xã Bình A, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Thị P, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

2. Bà Hồ Thị Đ, sinh năm 1968 (có mặt);

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964 (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

4. Ông Hồ Văn H, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

5. Bà Huỳnh Thị Ngọc V, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

6. Ông Đặng Minh H, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

7. Bà Đoàn Thị Yến L, sinh năm 1994 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

8. Văn Phòng Công chứng Thủ T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Quế - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố Cầu Xây, thị Trấn Thủ T, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

9. Ông Trịnh Đắc L, sinh năm 1991 (có mặt);

10. Bà Đinh Ngọc L, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

10. Ông Hồ Văn S, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 23/9/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/11/2020, và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trịnh Anh D trình bày:

Ông Trịnh Anh D và bà Hồ Thị P là vợ chồng.

Năm 1988, ông được ông ngoại ruột của bà P là ông Nguyễn Văn Chúc cho một diện tích đất biên lá khoảng 700m² có bờ ranh rõ ràng. Ông bồi đắp đất cho cao ráo, cất căn nhà để ở, bồi đắp một lối đi vào nhà. Năm 1997, ông đã xây dựng nhà bê tông cốt thép như hiện trạng bây giờ. Theo lời ông Chúc thì ông Đoàn Văn

Oanh (cha ruột ông Đoàn Văn Th) đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp nhằm cả phần diện tích đất của ông Chúc với diện tích 4.724m² tại Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Ông Oanh, ông Chúc cùng thống nhất cho đất ông D cất nhà để ở. Ngày 20/12/1996, ông Oanh được Ủy ban nhân dân huyện Thủ T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 252 diện tích 4.724m². Ngày 08/7/2005, ông Đoàn Văn Oanh làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn Th thửa 252. Ngày 19/8/2005, ông Th được Ủy ban nhân dân huyện Thủ T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 744332 thửa đất số 252 tờ bản đồ số 03 với diện tích 4.724m² tại Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An, khi chuyển nhượng là chuyển nhượng trọn thửa không đo đạc thực tế. Nhiều lần ông yêu cầu ông Th, bà Y làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông nhưng sự việc kéo dài đến nay.

Năm 2018, bà Y, ông Th đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần đất ông đang sử dụng nhưng đã cấp nhằm cho ông Th. Ngày 05/12/2018, ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y có bản cam kết ghi cấp nhằm thửa và sẽ tạo mọi điều kiện cho ông D đi tách thửa và hoàn thành hồ sơ có liên quan đến việc trả lại một phần thửa 252, tờ bản đồ số 03 cho ông D để ông D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng.

Hai bên cùng đến Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T hợp đồng đo đạc tách thửa đất. Ngày 28/12/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đến vị trí đất đo vẽ thì bà Y, ông Th chỉ ranh diện tích đất thực tế ông đang sử dụng, diện tích theo bản vẽ là 640,6m². Ông với bà Y, ông Th cùng ra Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục chuyển quyền thì cán bộ chuyên môn giải thích cho ông D là không làm thủ tục được do vướng quy định nhà nước. Vài tháng sau ông lại liên hệ hỏi thì cán bộ địa chính yêu cầu ông với ông Th, bà Y ra Phòng công chứng Thủ T ký hợp đồng chuyển nhượng để hợp thức hóa về thủ tục hành chính và trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Ông và ông Th, bà Y cầm hồ sơ hợp đồng công chứng làm thủ tục chuyển quyền thì cán bộ chuyên môn Văn phòng đăng ký đất đai trả lời không cấp giấy đỏ cho ông. Thực tế không có việc giao nhận tiền như hợp đồng chuyển nhượng đã ghi. Cán bộ địa chính hướng dẫn ông làm đơn khiếu nại hòa giải ra UBND xã để có căn cứ khởi kiện ra Tòa án về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ngày 01/7/2019, ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y có viết giấy cam kết không phải đất của mình. Tại biên bản hòa giải của UBND xã Mỹ P ngày 15/7/2019, bà Y, ông Th đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho ông đúng như diện tích đã đo vẽ. Ủy ban nhân dân xã có tờ trình gửi về UBND huyện Thủ T đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Sự việc cứ kéo dài, ông không biết lý do vì sao ông không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Tòa án ngày 08/11/2020, bà Y, ông Th cũng đồng ý làm thủ tục chuyển quyền cho ông diện tích theo bản vẽ ngày 30/6/2020 là 599m², còn lối đi thì để làm lối đi chung vĩnh viễn. Nhưng sau đó các con của ông Th chửi mắng gia đình ông với những lời lẽ thô tục và lấy cây cối rào chắn lối đi vào nhà, không cho gia đình ông sử dụng nên ông đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án.

Ông thiết nghĩ lối đi chỉ có một mình gia đình ông sử dụng và chính ông là người bồi đắp hình thành từ năm 1988. Gia đình bà Y, ông Th, ông Oanh cũng không sử dụng lối đi này mà trước đây đi vào nhà bằng lối đi khác. Ông yêu cầu xác định quyền sử dụng đất của ông, ông được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông cam kết vẫn giữ lối đi như hiện trạng bây giờ. Cho nên, tại Tòa án ông yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3604 quyền số 01/2019 TPCC-HĐGD ngày 30/5/2019 của Văn phòng Công chứng Thủ T được xác lập giữa ông và ông Th, bà Y vì thực tế các bên không có chuyển nhượng đất, không giao tiền; các bên ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích hợp thức hóa cho ông được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất ông đang sử dụng diện tích đo đạc thực tế 640,6m² thuộc một phần thửa 252, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Mỹ P, huyện Thủ T nhưng lại cấp nhầm cho ông Th. Ông yêu cầu ông Th, bà Y phải làm thủ tục chuyển quyền cho ông khu A diện tích 302,5m² khu B diện tích 95m², khu C diện tích 179m², khu D diện tích 54,5m² tại một phần thửa số 252 hiện ông đang sử dụng để ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Lê Thị Y, ông Đoàn Văn Th ủy quyền cho bà Trần Thị Hồng X trình bày tại đơn khởi kiện ngày 20/10/2020, đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện ngày 13/12/2021 và tại phiên tòa:

Ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y là chủ sử dụng thửa đất 252, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.724m², tại Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An do ông Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005. Tuy nhiên, trong diện tích ông Th được cấp có phần đất mà ông D đang quản lý, sử dụng.

Theo lời trình bày của ông Trịnh Anh D thì ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y thống nhất với bản trích đo của Trung tâm đo đạc Thủ T ngày 04/11/2021 và biên bản định giá ngày 13/01/2021. Tại Tòa án, ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y đồng ý làm thủ tục chuyển quyền cho ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P khu A diện tích 302,5m², khu B diện tích 95m² tại một phần thửa 252, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, tại xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Phần đất khu C có diện tích 179m² ông Th, bà Y không đồng ý làm thủ tục chuyển quyền cho ông D, bà P mà để lại sau này phân chia cho các con. Còn khu D có diện tích 54,5m² thì bà Y, ông Th thống nhất để làm lối đi chung vĩnh viễn cho gia đình ông D, bà P nhưng không đồng ý để ông D, bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3604 quyền số 01/2019 TP/CC/HĐGD ngày 30/5/2019 của Văn phòng Công chứng Thủ T tại khu B có diện tích 36,1m² theo bản vẽ ngày 30/6/2020, theo bản vẽ ngày 04/11/2021 là khu D có diện tích 54,5m² thuộc tờ bản đồ số 3, tại Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị P trình bày:

Bà là vợ của ông Trịnh Anh D. Bà thống nhất với lời trình bày của ông Dũng. Bà không bổ sung gì thêm. Lối đi vào nhà được vợ chồng bà bồi đắp hình

thành từ năm 1988. Ngoài lối đi này ra, ông bà không còn lối đi nào khác. Từ khi có tranh chấp tại Tòa án thì phía gia đình bà Y, các con và những người lân cận cứ chửi mắng la hét rào chắn, ngăn cản không cho gia đình bà sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông là chồng của bà Hồ Thị Đ. Thửa đất 4098 của ông giáp ranh với lối đi vào nhà của ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P. Ông mong muốn lối đi vào nhà ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P được sử dụng để làm lối đi chung, không ai được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh H trình bày tại đơn khởi kiện ghi ngày 19/10/2020, đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện ngày 13/12/2021 và tại phiên tòa như sau:

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3604 quyền số 01/2019/TPCC/HĐGD ngày 30/5/2019 của Văn phòng Công chứng Thủ T tại khu B diện tích 36,1m² theo bản vẽ ngày 30/6/2020, khu D có diện tích 54,5m² theo bản vẽ ngày 04/11/2021 thuộc tờ bản đồ số 3, tại Ấp X, xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Ông xin rút đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Yến L trình bày:

Bà là vợ của ông Đặng Minh H, là con gái ruột của bà Lê Thị Y, ông Đoàn Văn Th. Bà thống nhất với lời trình bày của ông Hiếu, bà Y, ông Th, không bổ sung gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc V trình bày: Bà có thửa đất giáp ranh với lối đi vào nhà của ông Đoàn Văn Th, bà Hồ Thị P. Bà cũng mong muốn lối đi này để làm lối đi chung vĩnh viễn không ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng Công chứng Thủ T có ý kiến trình bày:

Ngày 30/5/2019, ông Đoàn Văn Th cùng vợ là bà Lê Thị Y cùng ông Trịnh Anh D đến Văn phòng công chứng Thủ T nộp hồ sơ yêu cầu Văn phòng Công chứng chứng nhận một hợp đồng chuyển nhượng: Giấy tờ do hai bên cung cấp gồm 3 giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, một giấy chứng nhận kết hôn, một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Đoàn Văn Th, một mảnh trích đo bản đồ địa chính. Qua kiểm tra giấy tờ đều hợp lệ, cùng sự thỏa thuận của các bên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đắc L trình bày: Ông là con trai đang sống chung của bà P, ông D. Ông thống nhất với lời trình bày của cha mẹ. Khu A, B, C, D thuộc một phần thửa 252 được cha mẹ ông sử dụng bồi đắp cát nhà ở từ năm 1988. Khi các cơ quan đo đạc thì chính bà Y, ông Th, con gái bà Y chỉ ranh và cắm cọc cho cơ quan chuyên môn đo đạc vì sợ gia đình ông chi đất nhiều hơn so với thực tế sử dụng. Lối đi vào nhà ông là lối đi duy nhất, yêu cầu

giao cho gia đình ông đứng tên. Ông cam kết vẫn giữ nguyên hiện trạng sử dụng như hiện nay.

Sự việc đã được Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T đã căn cứ vào Điều 26, Điều 35, 147, 148, 217, 218 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 124, 125 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Anh D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3604 quyền số 01/2019/ TPCC-HĐGD ngày 30/5/2019 của Văn phòng Công chứng Thủ T.

Ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thuộc khu A có diện tích 302,5m², khu B diện tích 95m², khu C diện tích 179m², khu D diện tích 54,5m² thuộc một phần thửa 252 tờ bản đồ số 03 loại đất ONT tại xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ T đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 04/11/2021 có vị trí đông giáp thửa 252(PCL) hộ Đoàn Văn Th; Tây giáp thửa 252 (PCL) hộ Đoàn Văn Th, lối đi công cộng, Nam giáp thửa 252 (PCL) 4099, 251, 4115, 4098 hộ Đoàn Văn Th, Hồ Văn Cường, Hồ Thị Đ, Hồ Văn S, Huỳnh Thị Ngọc V; Bắc thửa 252 (PCL) hộ Đoàn Văn Th.

Buộc ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y phải làm thủ tục chuyển quyền cho ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P khu A có diện tích 302,5m², khu B diện tích 95m², khu C diện tích 179m², khu D diện tích 54,5m² thuộc một phần thửa 252 tờ bản đồ số 03 loại đất ONT tại xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ T đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 04/11/2021 có vị trí đông giáp thửa 252 (PCL) hộ Đoàn Văn Th; Tây giáp thửa 252 (PCL) hộ Đoàn Văn Th, lối đi công cộng, Nam giáp thửa 252 (PCL) 4099, 251, 4115, 4098 hộ Đoàn Văn Th, Hồ Văn Cường, Hồ Thị Đ, Hồ Văn S, Huỳnh Thị Ngọc V; Bắc giáp thửa 252 (PCL) hộ Đoàn Văn Th.

Ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P được quyền sử dụng và được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền một phần thửa đất trên từ ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y sang ông D, bà P. Kiến nghị các cơ quan chức năng làm thủ tục cho bà P, ông D đăng ký diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Y, ông Đoàn Văn Th về việc vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3604 quyền số 01/2019/ TPCC-HĐGD ngày 30/5/2019 của Văn phòng Công chứng Thủ T.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Hiếu về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3604 quyền số 01/2019/TPCC-HĐGD ngày 30/5/2019 của Văn phòng Công chứng Thủ T. Ông Hiếu không được quyền khởi kiện lại.

4. Về lệ phí tố tụng: Ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y phải chịu lệ phí thẩm định, định giá là 23.000.000 đồng. Buộc ông Th, bà Y phải hoàn trả cho ông Trịnh Anh D số tiền 10.000.000 đồng.

Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Y, ông Th nộp ngày 29/10/2020 biên lai thu số 0007483 sang án phí. Bà Y, ông Th phải nộp thêm 300.000 đồng. Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Đặng Minh H nộp ngày 29/10/2020 theo biên lai thu số 0007482 tại Chi cục Thi hành án huyện Thủ T, tỉnh Long An. Bà Hồ Thị P, ông Trịnh Anh D không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Trịnh Anh D là 4.000.000 đồng nộp ngày 31/10/2019 theo biên lai thu số 0004744 tại Chi cục Thi hành án huyện Thủ T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 02/3/2022, bị đơn ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích đất tại khu C diện tích 179m², khu D diện tích 54,5m² thuộc một phần thửa 252, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT, tại xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích đất tại khu D diện tích 54,5m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y do bà Trần Thị Hồng X trình bày: Ông Th, bà Y chỉ đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông D phần đất có nhà tại vị trí khu A và khu B. Đối với khu C là đất trống ông Th để dành cho các con của ông Th, nếu công nhận phần đất này cho ông D thì ông Th rất khó sử dụng phần đất giáp ranh còn lại. Khu D chỉ đồng ý cho ông D sử dụng, không đồng ý cho ông D đứng tên.

Ông Hồ Văn S, bà Hồ Thị Đ trình bày: Các ông bà có phần đất bên trong, mặc dù các ông bà chưa có nhu cầu sử dụng lối đi này nhưng nếu để ông D đứng tên khu D thì sau này các ông bà chia đất cho con sẽ cần lối đi này để đi nên không đồng ý để cho ông D đứng tên phần đất khu D.

Ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc V thống nhất với trình bày của ông Sáu, bà Đồn.

Ông Trịnh Anh D trình bày: Phần đất hiện đang tranh chấp tại khu A, B, C, D có nguồn gốc của ông bà cho vợ chồng ông sử dụng từ năm 1988. Khi đó đất còn hoang, vợ chồng ông đã khai hoang sử dụng cất nhà ở và một phần làm lối đi ra đường công cộng không ai tranh chấp. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất liền ranh thì ông Oanh kê khai đăng ký cấp nhằm phần đất ông D đang sử dụng, sau đó ông Oanh tặng cho ông Th. Nhiều lần thương lượng thì vợ chồng ông Th, bà Y thừa nhận phần đất này của ông D và đã cam kết phần đất này không phải của ông Th, đồng ý chuyển tên trả lại cho ông. Hai bên đã tiến hành xác định ranh giới, đo đạc thực tế, ông đã kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng đất. Tuy nhiên, ông không biết về thủ tục hành chính quy định như thế nào nên ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ phần đất này chỉ có gia đình ông sử dụng nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Th, bà Y, ông Sáu, bà Đồn.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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. Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y thừa nhận biết việc cha ông Th là ông Đoàn Văn Oanh khi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất thì có kê khai đứng tên luôn phần đất ông Nguyễn Văn Chúc cho ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P. Sau nhiều lần ông D yêu cầu thì vào năm 2018 ông Th, bà Y đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông D. Ông Th và ông D có mời Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T đến đo đạc để làm thủ tục chuyển quyền. Ông Th, bà Y thừa nhận khi cơ quan chuyên môn đến đo vào ngày 28/12/2018 thì gia đình ông Th đã chỉ ranh giới để cơ quan chuyên môn đo đạc phần đất ông D đang sử dụng. Sau đó, ông Th và các hộ giáp ranh như bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn Cường, ông Hồ Văn S không có ý kiến gì và đồng ý ký tên vào bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất mà ông D đang sử dụng. Ngày 30/5/2019, ông Th, bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D đối với một phần thửa 252 có diện tích 640,6m² trong đó có khu C, khu D theo mảnh trích đo ngày 04/11/2021 là của ông D, bà P. Ngoài ra, ông D, bà P chỉ có duy nhất lối đi khu D làm lối đi vào nhà ông D. Do đó, kháng cáo của ông Th, bà Y, ông Sáu, bà Đồn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Th, bà Y, ông Sáu, bà Đồn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn S thực hiện đúng hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều

273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, ông Trịnh Anh D, ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y, bà Trần Thị Hồng X, bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn S, ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Ngọc V, ông Trịnh Đắc L có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ có văn bản trình bày ý kiến lưu hồ sơ. Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi kháng cáo:

Đối với phần đất tại khu A có diện tích 302,5m², khu B diện tích 95m², thuộc một phần thửa 252 tờ bản đồ số 03 loại đất ONT tại xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An, thấy rằng: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y là bà X thống nhất làm thủ tục chuyển quyền cho ông Trịnh Anh D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thuộc khu A diện tích 302,5m², khu B diện tích 95m². Bà Trần Thị Hồng X, ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y, ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3604 quyền số 01/2019 TPCC-HĐGD ngày 30/5/2019 của Văn phòng Công chứng Thủ T. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất thuộc khu A và khu B. Buộc ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y phải làm thủ tục chuyển quyền cho ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P tại khu A và khu B. Đồng thời, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3604 quyền số 01/2019 TPCC-HĐGD ngày 30/5/2019 của Văn phòng Công chứng Thủ T. Các đương sự đồng ý phần quyết định này của bản án sơ thẩm, không kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử giữ nguyên phần Quyết định này của bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn S kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích đất tại khu C diện tích 179m², khu D diện tích 54,5m² thuộc một phần thửa 252, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT, tại xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An mà Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận cho ông D. Viện kiểm sát không kháng nghị. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn S, với phần đất tại khu C diện tích 179m², khu D diện tích 54,5m² thuộc một phần thửa 252, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT, tại xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An, thấy rằng:

[4.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Phía nguyên đơn ông D trình bày phần đất có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Chúc (ông ngoại ruột bà Hồ Thị P) sử dụng từ trước năm 1975. Đến năm 1988, ông Chúc cho lại vợ chồng ông D, bà P quản lý, sử dụng. Phần đất khi cho là

biên lá có bờ ranh rõ ràng. Năm 1991, ông D khai hoang, bồi đắp, lập ngôi thổ để cất nhà, đắp một lối đi vào nhà. Ông D, bà P xây dựng nhà bê tông cốt thép như hiện nay có diện tích gần 640,6m². Phía bị đơn ông Th, bà Y là hàng xóm của ông D (ở cạnh nhà ông D) cũng hoàn toàn biết quá trình sử dụng đất này của ông D, không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì về việc sử dụng đất này. Tuy nhiên, do trong quá trình đăng ký kê khai cấp giấy, ông Đoàn Văn Oanh là cha ruột ông Đoàn Văn Th đăng ký nhầm cả phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn Chúc đã cho vợ chồng ông D trước đó.

Các đương sự cũng thống nhất phần đất tại khu A, B, C, D hiện nay do ông Trịnh Anh D và bà Hồ Thị P đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Trong đó, khu C là phần đất phía sau nhà ông D, còn phần đất tại khu D là lối đi vào nhà ông D (nhà ông D đang xây tại khu A, B).

Tuy nhiên, phía bị đơn ông Th và bà Y không đồng ý xác định phần đất khu C có diện tích 179m² là của ông D mà để lại sau này phân chia cho các con. Còn khu D có diện tích 54,5m² thì bà Y, ông Th thống nhất để làm lối đi chung vĩnh viễn cho gia đình ông D, bà P nhưng không đồng ý để ông D, bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Đánh giá chứng cứ:

Ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y thừa nhận biết việc cha ông Th là ông Đoàn Văn Oanh khi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất thì có kê khai đứng tên luôn phần đất ông Nguyễn Văn Chúc cho ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P. Trong quá trình xảy ra tranh chấp, ông D cũng đã nhiều lần liên hệ ông Th, bà Y để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Năm 2018, bà Y, ông Th đã đồng ý làm thủ tục chuyển quyền đất cho ông D. Ngày 05/12/2018, ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y thừa nhận có ký tên vào bản cam kết với nội dung như sau: *“Tôi xin cam kết sẽ tách một phần thửa 252 tờ bản đồ số 03 ra trả lại cho ông Trịnh Anh D, lý do cấp nhầm thửa và tôi sẽ tạo mọi điều kiện cho ông Trịnh Anh D đi tách thửa và hoàn thành hồ sơ có liên quan đến việc trả lại một phần thửa 252 tờ bản đồ số 03 cho ông D”* (BL 104). Hai bên cùng đến Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T hợp đồng đo đạc, có diện tích để làm thủ tục chuyển quyền. Ngày 28/12/2018, cơ quan chuyên môn đến vị trí đất đo vẽ thì bà Y, ông Th là người trực tiếp chỉ ranh đất thực tế ông D đang sử dụng đất để cơ quan chuyên môn thực hiện đo vẽ. Các chủ sử dụng đất liền kề giáp ranh gồm ông Đoàn Văn Th, bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn S, ông Hồ Văn Cường, ông Nguyễn Văn Bình, ông Đoàn Văn Luận, bà Nguyễn Thị Thùy Trang không có ý kiến phản đối gì và cùng ký giáp ranh theo Bảng mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 28/12/2018 (BL 108) được thể hiện theo mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 23/3/2019 diện tích đo đạc thực tế là 640,6m² (BL 154). Vị trí, diện tích đất này đúng với vị trí, diện tích hiện nay ông D đang tranh chấp.

Sau đó, ngày 30/5/2019, ông Th và bà Y đã đồng ý ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa 252, diện tích 640,6m² cho ông D, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Thủ T chứng thực. Tuy nhiên, hợp đồng này được thực hiện nhằm mục đích hợp thức hóa thủ tục để ông D được đứng

tên đối với phần đất của ông D được ông ngoại là ông Chúc tặng cho hiện ông D đang sử dụng. Thực tế, đất này là của ông D, không phải của ông Th, bà Y nhưng cấp nhầm cho ông Th nên không có việc chuyển nhượng, không có việc giao nhận tiền như nội dung hợp đồng đã nêu. Các đương sự cũng thừa nhận sự việc này nên đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Hơn nữa, ngày 01/7/2019, ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y xác định có ký tên trong giấy cam kết không phải đất của mình với nội dung “*Nay tôi làm giấy này gửi đến UBND xã Mỹ P xin xác nhận vợ chồng tôi hiện có đứng tên một phần thửa đất 252 tờ bản đồ số 03 do cấp nhầm sang phần đất của ông Trịnh Anh D. Vậy nay tôi làm giấy này gửi đến UBND xã Mỹ P xin xác nhận phần đất nói trên không phải là đất của tôi mà là đất của ông Trịnh Anh D*” (BL 106).

Tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Mỹ P ngày 15/7/2019 (BL 110), bà Y, ông Th đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho ông D đúng như diện tích đã đo vẽ là 640,6m². Tại Tờ trình số 403/TTr-UBND ngày 19/7/2019 của Ủy ban nhân dân xã Mỹ P cũng thể hiện nội dung ông Đoàn Văn Th và bà Lê Thị Y thống nhất hòa giải để ông D làm thủ tục đo đạc, tách thửa đối với phần đất có diện tích 640,6m² thuộc một phần thửa 252. Ủy ban nhân dân xã Mỹ P đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D với diện tích đất 640,6m² (BL109).

Tại biên bản hòa giải thành của Tòa án nhân dân huyện Thủ T ngày 08/11/2020 (BL167) bà Y, ông Th cũng đồng ý làm thủ tục chuyển quyền cho ông D diện tích theo bản vẽ là 599m² (Bản vẽ ngày 30/6/2020), còn lối đi thì để làm lối đi chung vĩnh viễn. Lối đi này chỉ có gia đình ông D sử dụng hiện trạng là xây đường đan có diện tích 54,4m². Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2019 thể hiện đây là lối đi duy nhất vào nhà ông D. Tại công văn số 02/UBND-ĐC ngày 15/02/2022 của Ủy ban nhân xã Mỹ P trả lời cho Tòa án có ghi rõ “*Qua kiểm tra xác minh hiện trạng sử dụng đất tại một phần thửa số 252 tờ bản đồ số 03 có lối đi vào nhà ông D, ngoài lối đi trên hiện nay ông D không có lối đi nào khác*” (BL 217). Do đó, khi giao khu D là lối đi cho ông D cũng không làm ảnh hưởng đến lối đi vào nhà ông Th, bà Y và các hộ lân cận. Hơn nữa, ông D, bà P cam kết giữ nguyên hiện trạng sử dụng, không rào chắn, cản trở làm ảnh hưởng đến bất kỳ hộ gia đình nào mà giữ lối đi cho thông thoáng, sạch sẽ. Các hộ lân cận như bà Đồn, ông Sáu, ông Hải, bà Vân đã có lối đi khác là lối đi.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất tại các khu A, B, C, D từ năm 1988 là biên lá mà ông D, bà P đã cải tạo bồi đắp thành hiện trạng như hiện nay. Ông D đã xây nhà kiên cố trên đất, làm lối đi vào nhà và ông Th, bà Y không phản đối hay ý kiến gì. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn S kháng cáo những không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, kháng cáo của đương sự là không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Giữ nguyên bản án sơ thẩm,

[5] Về lệ phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu đồng).

Ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y phải chịu lệ phí thẩm định, định giá là 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu đồng).

Ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y đã nộp tạm ứng 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng); ông Trịnh Anh D đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Buộc ông Th, bà Y phải hoàn trả cho ông Trịnh Anh D số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông D yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3604 quyền số 01/2019/TPCC-HĐGD ngày 30/5/2019 được xác lập giữa ông D và bà Y, ông Th được Văn phòng Công chứng Thủ T công chứng. Bị đơn bà Lê Thị Y, ông Đoàn Văn Th yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng theo đơn phản tố ngày 20/10/2020, đơn sửa đổi ngày 13/12/2021. Tại phiên tòa, bà Y, ông Th, ông D đã đồng ý hủy bỏ hợp đồng này nên bà Y, ông Th phải chịu 300.000 đồng án phí và 300.000 đồng án phí do yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận theo mức án phí không giá ngạch.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn S phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn S.

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, 147, 148, 217, 218 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 124, 125 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Anh D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đoàn Văn Th và bà Lê Thị Y; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Y, ông Đoàn Văn Th về việc

vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trịnh Anh D.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3604 quyền số 01/2019 TP/CC-HĐGD ngày 30/5/2019 của Văn phòng công chứng Thủ T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Anh D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y.

2.1. Ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P được quyền tiếp tục quản lý sử dụng quyền sử dụng đất thuộc khu A có diện tích 302,5m², khu B diện tích 95m², khu C diện tích 179m², khu D diện tích 54,5m² thuộc một phần thửa 252, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT, tại xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 284-2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ T đo vẽ ngày 02/11/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 04/11/2021 (kèm theo bản án).

Có vị trí, tứ cận như sau:

- Đông giáp: Thửa 252 (PCL) hộ Đoàn Văn Th;
- Tây giáp: Thửa 252 (PCL) hộ Đoàn Văn Th, lối đi công cộng,
- Nam giáp: Thửa 252 (PCL), 4099, 251, 4115, 4098 hộ Đoàn Văn Th, Hồ Văn Cường, Hồ Thị Đ, Hồ Văn S, Huỳnh Thị Ngọc V;
- Bắc giáp: Thửa 252 (PCL) hộ Đoàn Văn Th.

2.2. Buộc ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y phải làm thủ tục chuyển quyền cho ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P khu A có diện tích 302,5m², khu B diện tích 95m², khu C diện tích 179m², khu D diện tích 54,5m² thuộc một phần thửa 252 tờ bản đồ số 03 loại đất ONT tại xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 284-2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ T đo vẽ ngày 02/11/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 04/11/2021.

2.3. Ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P được quyền sử dụng và có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền một phần thửa đất trên từ ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y sang ông D, bà P. Kiến nghị các cơ quan chức năng làm thủ tục cho bà P, ông D đăng ký diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

Người được thi hành và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Hiếu về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3604 quyển số 01/2019/TPCC-HĐGD ngày 30/5/2019 của Văn phòng Công chứng Thủ T. Ông Hiếu không được quyền khởi kiện lại.

4. Về lệ phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu đồng).

Ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y phải chịu lệ phí thẩm định, định giá là 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu đồng).

Ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y đã nộp tạm ứng 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng); ông Trịnh Anh D đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Buộc ông Th, bà Y có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trịnh Anh D số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng). Chuyển 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà Y, ông Th nộp ngày 29/10/2020 biên lai thu số 0007483 sang án phí. Bà Y, ông Th phải nộp thêm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

5.2. Hoàn trả 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho ông Đặng Minh H nộp ngày 29/10/2020 theo biên lai thu số 0007482 tại Chi cục Thi hành án huyện Thủ T, tỉnh Long An.

5.3. Bà Hồ Thị P, ông Trịnh Anh D không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Trịnh Anh D là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) nộp ngày 31/10/2019 theo biên lai thu số 0004744 tại Chi cục Thi hành án huyện Thủ T.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y, bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn S mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y, bà Hồ Thị Đ, ông Hồ Văn S mỗi người đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0002304, 0002305, 0002303, 0002302 cùng ngày 09/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T.

7. Về hướng dẫn thi hành án: 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 thoả 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, Điều 7 và Điều 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.

Trong trường hợp ông Đoàn Văn Th, bà Lê Thị Y không làm thủ tục chuyển quyền cho ông Trịnh Anh D, bà Hồ Thị P khu A có diện tích 302,5m², khu B diện tích 95m², khu C diện tích 179m², khu D diện tích 54,5m² thuộc một phần thửa 252 tờ bản đồ số 03 loại đất ONT tại xã Mỹ P, huyện Thủ T, tỉnh Long An do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ T đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ T duyệt ngày 04/11/2021 thì ông Trịnh Anh D được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên theo kết quả giải quyết của Tòa án.

8. Về hiệu lực của bản án: Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

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

Huỳnh Thị Hồng Vân