

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 52/2021/DS-PT  
Ngày: 23-02-2021  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH 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. Bà Phùng Thị Cẩm Hồng
2. Ông Nguyễn Thiện Tâm

***- 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:***

Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 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: 572/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 587/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị B, sinh năm 1954.

Nơi cư trú: Số 298/4, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Lê Văn L  
- Công ty Luật TNHH MTV S thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị G, sinh năm 1950.

Nơi cư trú: Số 528/4, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1957.

3.2. Ông Lê Văn L1, sinh năm 1962.

3.3. Bà Lê Thị Kim O, sinh năm 1963.

3.4. Bà Lê Thị M, sinh năm 1968.

3.5. Ông Đinh Hữu Đ, sinh năm 1983.

Cùng nơi cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3.6. Ông Châu Hữu D, sinh năm 1977.

Nơi cư trú: Số 291/4, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Lê Thị B.

*(Bà B và Luật sư L có mặt;*

*Những người còn lại vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Trong đơn khởi kiện ngày 07/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Lê Thị B trình bày:*

Vào năm 1981, cha của bà tên Lê Văn B2 (chết năm 2002), mẹ của bà tên Đặng Thị Đ1 (chết năm 2016) có cho bà và bà G thừa đất số 265, tờ bản đồ số 27, diện tích 101,1 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, chỉ cho miệng không có giấy tờ gì, thừa đất này từ trước đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha mẹ bà có 06 người con gồm bà, bà G, ông H, ông L1, bà O, bà M.

Vào năm 1987, bà G có hỏi bà cho mượn đất để cất quán buôn bán nuôi con, bà thấy bà G có hoàn cảnh khó khăn, gia đình đông con nghèo khổ nên bà cho bà G mượn thửa số 265 để cất quán buôn bán, đến khi nào không còn buôn bán thì phải trả đất lại cho bà, việc cho bà G mượn đất cũng không có giấy tờ gì. Tuy nhiên đến năm 2018, bà G cho người khác thuê và đi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không đồng ý nên mới đi khởi kiện.

Bà đồng ý với Mạnh trích đo bản đồ địa chính của công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và Chứng thư định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín.

Nay bà yêu cầu chia đôi  $\frac{1}{2}$  diện tích thửa số 265, chia cho bà G khu B có diện tích 44,7 m<sup>2</sup>, bà yêu cầu bà G phải trả lại cho bà khu A có diện tích 40,3 m<sup>2</sup> theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính của công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành ký duyệt ngày 07/11/2019 thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 27, diện tích 101,1m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An để bà quản lý, sử dụng. Trường hợp diện tích đất không đủ để tách thửa, bà yêu cầu nhận hết thửa đất 265, bà sẽ thanh toán lại giá trị đất và nhà cho bà G.

*\*Bị đơn là bà Lê Thị G trình bày:*

Thửa đất 265, tờ bản đồ số 27, diện tích 101,1 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An nguồn gốc là của cha mẹ bà, thửa đất này từ trước đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 1984, cha mẹ bà cho bà thửa đất này để sử dụng, chỉ cho miệng. Sau khi cho đất, bà phải phá cây, mốc gốc cây san lấp mặt bằng để làm quán buôn bán, thửa đất này bà sử dụng từ năm 1984 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, do phải làm ăn nên bà không đi làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, thửa đất này bà cho ông Đinh Hữu Đ thuê để buôn bán.

Bà đồng ý với Mạnh trích đo bản đồ địa chính của công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và Chứng thư định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín.

Bà không đồng ý yêu cầu của bà B vì thửa đất này là của bà, bà đã sử dụng ổn định từ năm 1984 cho đến nay.

*\*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn H, ông Lê Văn L1, bà Lê Thị Kim O và bà Lê Thị M trình bày: Ông bà là anh chị em ruột của bà B và bà G. Ông bà xác định thửa đất số 265, tờ bản đồ số 27, diện tích 101,1 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An là của cha mẹ. Khi còn sống cha mẹ có cho bà B và bà G sử dụng chung thửa đất này. Tuy nhiên, do bà G kinh tế còn khó khăn nên bà B có cho bà G mượn ½ thửa đất sử dụng để làm ăn, cho mượn miệng không có giấy tờ gì. Trong vụ án này ông bà không có yêu cầu gì.*

*\*Ông Đinh Hữu Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có lời khai.*

*\*Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2020, ông Châu Hữu D trình bày: Ông có thửa đất số 365, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.996 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An (thửa đất liền kề với thửa đất bà B, bà G tranh chấp). Theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính của công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành ký duyệt ngày 07/11/2019 thì ranh đất của ông và ranh đất của bà B, bà G không thống nhất (cụ thể khu C có diện tích 10,8 m<sup>2</sup>) nhưng trong vụ án này ông không có yêu cầu gì. Sau này nếu có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện giải quyết bằng một vụ án khác.*

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2020/DS-ST ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Lê Thị B đối với bà Lê Thị G về việc yêu cầu bà G phải trả lại khu A có diện tích 40,3m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành ký duyệt ngày 07/11/2019.

2. Bà Lê Thị G được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 85m<sup>2</sup> bao gồm khu A có diện tích 40,3m<sup>2</sup>, khu B có diện tích 44,7m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành ký duyệt ngày 07/11/2019.

Bà Lê Thị G có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: 11.600.000 đồng. Bà Lê Thị B phải chịu chi phí này (Bà B đã nộp xong).

4. Đối với khu C có diện tích 10,8 m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành ký duyệt ngày 07/11/2019. Do các đương sự không thống nhất ranh nên trường hợp có phát sinh tranh chấp thì được giải quyết bằng một vụ án khác.

5. Về án phí:

Miễn cho bà Lê Thị B án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 825.000 đồng theo biên lai thu số 0002417 ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

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 08/10/2020, nguyên đơn là bà Lê Thị B kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà B yêu cầu bà Lê Thị G trả Khu A, diện tích 40,3m<sup>2</sup>, loại đất LUC, thuộc một phần thửa số 265, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 07/11/2019.

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.

*\*Luật sư Lê Văn L - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến:*

Về nguồn gốc đất: Các đương sự trình bày thống nhất thửa số 265 do cụ Lê Văn B2 (chết năm 2002) và cụ Đặng Thị Đ1 (chết năm 2016) để lại. Tại Biên bản họp gia đình ngày 22/7/2018, các em của bà B và bà G gồm ông Lê Văn H, ông Lê Văn L1, bà Lê Thị Kim O và bà Lê Thị M trình bày thống nhất nguồn gốc thửa số

265 là của cụ B2 và cụ Đức. Đến năm 1984, cụ B2 và cụ Đ1 có cho bà B và bà G thửa số 265 bằng hình thức nói miệng. Đến năm 1987, thấy hoàn cảnh kinh tế gia đình bà G khó khăn nên bà B cho bà G mượn toàn bộ thửa đất này để cất quán buôn bán tạp hóa.

Về quá trình sử dụng đất: Sau khi được cho đất, bà B có trồng 04 cây dừa và các loại cây khác trên thửa số 265 nên bà B có quản lý sử dụng thửa số 265.

Hơn nữa, tại Biên bản hòa giải ngày 23/6/2018 tại UBND xã Thuận Mỹ, bà G trình bày như sau: “... Lúc trước tôi có gặp bên A (bà B) xin vài mét có thông qua bên A để cất quán bán, cất trên một phần của lối đi. Bên A có giao kèo khi nào không còn bán nữa thì trả lại. Nhưng hiện nay tôi đã cho thuê thời gian 02 năm...”. Tại Biên bản hòa giải ngày 11/7/2018 tại UBND xã Thuận Mỹ, bà G trình bày như sau: “... Phần đất này do cha mẹ tôi cho tôi sử dụng khoảng 40 năm. Lúc trước bà B có trồng 03 cây dừa cặp bên hông phần đất này nhưng không có sử dụng. Khi tôi cho thuê phần đất này tôi có hỏi ý kiến của bà B...”.

Từ những lời trình bày trên, xét việc cụ B2 và cụ Đ1 có cho bà B và bà G thửa số 265 là có cơ sở nên bà G mới xin vài mét đất trong thửa số 265 để cất quán bán tạp hóa và khi bà G cho thuê thửa số 265 có hỏi ý kiến của bà B.

Từ đó, Luật sư Lê Văn L đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị B, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, buộc bà G giao trả cho bà B 40,3m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa số 265 nói trên.

Ngoài ra, theo Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An về việc Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An thì thửa đất này không đủ diện tích để tách thửa thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giao toàn bộ thửa số 265 cho bà B, buộc bà B hoàn trả cho bà G giá trị quyền sử dụng Khu B và Khu C.

*\*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 bà Lê Thị B 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 việc bà Lê Thị B kháng cáo yêu cầu bà Lê Thị G giao trả Khu A, diện tích 40,3m<sup>2</sup>, loại đất LUC, thuộc một phần thửa số 265, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 07/11/2019:

Bà B cho rằng vào năm 1981, cha mẹ của bà có cho bà và bà G thửa số 265, tờ bản đồ số 27, diện tích 101,1m<sup>2</sup>, loại đất LUC để sử dụng chung, việc cho đất không có lập giấy tờ. Sau đó, bà thấy bà G có hoàn cảnh khó khăn, gia đình đông con nghèo khổ nên bà cho bà G mượn 1/2 thửa số 265 để cất quán buôn bán, đến khi nào không còn buôn bán thì phải trả đất lại cho bà, việc cho bà G mượn đất cũng không có lập giấy tờ. Phía Bà G cho rằng thửa số 265 là của cha mẹ cho bà để sử dụng, chỉ cho miệng. Sau khi cho đất, bà phải phá cây, móc gốc cây, san lấp mặt bằng để làm quán buôn bán, thửa đất này, bà sử dụng từ năm 1984 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, do phải làm ăn nên bà không đi làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, cả bà B và bà G đều không có giấy tờ về việc cha mẹ cho thửa số 265.

Nhưng tại Biên bản họp gia đình bốn người anh chị em còn lại của bà B, bà G gồm: ông H, ông L1, bà O, bà M xác nhận khi còn sống cha mẹ của ông bà có cho bà B và bà G sử dụng chung thửa đất đang tranh chấp nhưng do bà G có kinh tế khó khăn nên bà B cho bà G mượn luôn 1/2 phần đất này để làm ăn, chỉ thỏa thuận miệng. Mặt khác, theo Biên bản hòa giải ngày 11/7/2018 tại Ủy ban nhân dân xã Thuận Mỹ bà G thừa nhận bà B có trồng 03 cây dừa bên hông thửa đất và khi cho thuê đất bà có hỏi ý kiến bà B.

Do đó, có cơ sở xác định thửa số 265 đang tranh chấp nêu trên là của cha mẹ cho chung bà B và bà G.

Tuy nhiên, thửa số 265 đang tranh chấp không đủ điều kiện để tách thửa trả lại cho bà B diện tích 40,3m<sup>2</sup>. Xét thấy, bà G có công san lấp, tôn tạo làm tăng giá trị đất và đã cất quán buôn bán trên đất nên giao toàn bộ thửa số 265 cho bà G tiếp tục sử dụng là phù hợp. Bà G có nghĩa vụ thanh toán cho bà B 1/2 giá trị thửa số 265 (diện tích 40,3m<sup>2</sup>).

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: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị B, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, buộc bà G trả cho bà B giá trị quyền sử dụng 40,3m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa số 265 nói trên.

### **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 bà Lê Thị B 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 bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Do bà Lê Thị G, ông Lê Văn H, ông Lê Văn L1, bà Lê Thị Kim O, bà Lê Thị M, ông Đinh Hữu Đ, ông Châu Hữu D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên 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 này.

[3] Về việc bà Lê Thị B kháng cáo yêu cầu bà Lê Thị G giao trả Khu A, diện tích 40,3m<sup>2</sup>, loại đất LUC, thuộc một phần thửa số 265, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 07/11/2019:

Xét cụ Lê Văn B2 (chết năm 2002) và cụ Đặng Thị Đ1 (chết năm 2016) có 06 người con gồm bà Lê Thị G, bà Lê Thị B, ông Lê Văn H, ông Lê Văn L, bà Lê Thị Kim O và bà Lê Thị M. Trong quá trình giải quyết vụ án này, các đương sự trình bày thống nhất nguồn gốc thửa số 265 là do cụ B2 và cụ Đ1 để lại. Bà B cho rằng vào năm 1984, cụ B2 và cụ Đ1 có cho bà và bà G thửa số 265 bằng hình thức nói miệng. Đến năm 1987, thấy hoàn cảnh kinh tế gia đình bà G khó khăn nên bà B cho bà G mượn thửa đất này để cất quán buôn bán. Còn bà G cho rằng cụ B2 và cụ Đ1 chỉ cho bà thửa đất này chứ không phải cho bà và bà B.

Xét việc, bà B trình bày cụ B2 và cụ Đ1 có cho bà và bà G thửa số 265 là có cơ sở, bởi các lý do sau đây:

Thứ nhất, tại Biên bản họp gia đình ngày 22/7/2018, các em của bà B và bà G gồm ông Lê Văn H, ông Lê Văn L1, bà Lê Thị Kim O và bà Lê Thị M trình bày thống nhất nguồn gốc thửa số 265 là của cụ B2 và cụ Đức. Đến năm 1984, cụ B2 và cụ Đ1 có cho bà B và bà G thửa số 265 bằng hình thức nói miệng. Đến năm 1987, thấy hoàn cảnh kinh tế gia đình bà G khó khăn nên bà B cho bà G mượn toàn bộ thửa đất này để cất quán buôn bán tạp hóa.

Thứ hai, về quá trình sử dụng đất: Sau khi được cho đất, bà B có trồng 04 cây dừa và các loại cây khác trên thửa số 265 nên bà B có quản lý sử dụng thửa số 265.

Thứ ba, tại Biên bản hòa giải ngày 23/6/2018 tại UBND xã Thuận Mỹ, bà G trình bày như sau: "... Lúc trước tôi có gặp bên A (bà B) xin vài mét có thông qua bên A để cất quán bán, cất trên một phần của lối đi. Bên A có giao kèo khi nào không còn bán nữa thì trả lại. Nhưng hiện nay tôi đã cho thuê thời gian 02 năm...". Tại Biên bản hòa giải ngày 11/7/2018 tại UBND xã Thuận Mỹ, bà G trình bày như sau: "... Phần đất này do cha mẹ tôi cho tôi sử dụng khoảng 40 năm. Lúc trước bà B có trồng 03 cây dừa cặp bên hông phần đất này nhưng không có sử dụng. Khi tôi cho thuê phần đất này tôi có hỏi ý kiến của bà B...". Từ những lời trình bày trên,

xét việc cụ B2 và cụ Đ1 có cho bà B và bà G thừa số 265 là có thật nên bà G mới xin vài mét đất trong thửa số 265 để cất quán bán tạp hóa và khi bà G cho thuê thửa số 265 có hỏi ý kiến của bà B.

Tuy nhiên, sau khi bà B và bà G được cha mẹ cho chung thửa số 265 thì bà G có cất quán để bán tạp hóa trên thửa số 265 từ năm 1987 và đã sửa chữa, cất lại nhiều lần. Sau đó, bà G đã cho ông Đinh Hữu Đ thuê lại quán này cho đến nay nên bà G có công sức tôn tạo, giữ gìn nhiều hơn. Hơn nữa, thửa số 265 có tổng diện tích là 95,8m<sup>2</sup>, loại đất LUC nên theo Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An về việc Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An thì thửa đất này không đủ diện tích để tách thửa. Do đó, giao cho bà G được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ thửa số 265, buộc bà G thanh toán cho bà B giá trị quyền sử dụng 40,3m<sup>2</sup> nói trên là hợp tình, hợp lý. Theo Chứng thư thẩm định giá số 630.2020.VT.HS ngày 20/4/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín thì giá trị quyền sử dụng 40,3m<sup>2</sup> đất nói trên là 70.041.400 đồng (đơn giá là 1.738.000 đồng/m<sup>2</sup>) nên buộc bà G có nghĩa vụ hoàn trả cho bà B 70.041.400 đồng.

[4] Từ nhận định ở đoạn [3], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị B, sửa bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên.

[5] 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 1 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 bà Lê Thị B, sinh năm 1954; bà Lê Thị G, sinh năm 1950, 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 tiền án phí. Do đó, bà B và bà G được miễn toàn bộ 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.

[6] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Tổng cộng là 11.600.000 đồng và phía nguyên đơn là bà Lê Thị B đã nộp tạm ứng 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này. Do đó, buộc bà G phải nộp 11.600.000 đồng để hoàn trả cho bà B.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**



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

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị B.

- Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, 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 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 202, 203 của Luật Đất đai 2013; điểm a khoản 1 Điều 27, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B về việc yêu cầu bà Lê Thị G trả Khu A, diện tích 40,3m<sup>2</sup>, loại đất LUC, thuộc một phần thửa số 265, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành duyệt ngày 07/11/2019.

Buộc bà Lê Thị G có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị B 70.041.400 đồng (*Bảy mươi triệu bốn mươi một nghìn bốn trăm đồng*) tiền giá trị quyền sử dụng 40,3m<sup>2</sup> đất nói trên.

Buộc bà Lê Thị B phải giao cho bà Lê Thị G Khu A, diện tích 40,3m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính nói trên.

Bà Lê Thị G được quyền quản lý sử dụng Khu A, diện tích 40,3m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính nói trên.

Bà Lê Thị G có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và môi trường đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các Khu A, B thuộc thửa số 265 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính nói trên.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị G phải nộp 11.600.000 đồng (*Mười một triệu sáu trăm nghìn đồng*) để hoàn trả cho bà Lê Thị B.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị G được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 825.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002417 ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

**5. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Bà Lê Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

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 Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

**Lê Minh Tuấn**

