

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 350/2019/DS-PT

Ngày 15 – 8 – 2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi tiền
thuê đất và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 121/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi tiền thuê đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1564/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 7 năm 2019; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Hải T, sinh năm 1958; cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh L; *(có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Văn Bảy – Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư Minh Đức, Đoàn Luật sư tỉnh L; *(có mặt).*

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Tấn P, sinh năm 1972; cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh L; *(vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền của ông P (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 19/12/2017): Ông Thanh Minh N, sinh năm 1993; cư trú tại: Số 535 đường N, Phường 8, Quận 10, Thành phố H; *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P: Ông Lê Văn Đức – Luật sư làm việc tại Văn phòng Hà Hải và Cộng sự, Đoàn Luật sư tỉnh L; *(có mặt)*.

2. Bà Đặng Thị D, sinh năm 1930; cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh L; *(xin xét xử vắng mặt)*.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1965; cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh L; *(có mặt)*.

2. Bà Phạm Thị Thu T, sinh năm 1973; *(xin vắng mặt)*.

3. Bà Trần Thị Hạnh S, sinh năm 1993; *(xin vắng mặt)*.

4. Bà Trần Thị Thanh Y, sinh năm 1996; *(xin vắng mặt)*.

Cùng cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh L.

5. Bà Võ Thị M, sinh năm 1954; cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh L; *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 01/3/2018): Ông Thanh Minh N, sinh năm 1993; cư trú tại: Số 535 đường N, Phường 8, Quận 10, Thành phố H; *(có mặt)*.

6. Ông Thạch Minh N, sinh năm 1955; cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh L; *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Minh (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 21/6/2018): Ông Thanh Minh N, sinh năm 1993; cư trú tại: Số 535 đường N, Phường 8, Quận 10, Thành phố H; *(có mặt)*.

7. Ủy ban nhân dân huyện C;

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 2936/UBND-TNMT ngày 20/11/2017): Ông Võ Văn Thơ – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C; *(xin vắng mặt)*.

8. Văn phòng công chứng L (trước đây là Văn phòng công chứng số 2);

Địa chỉ: Số 27-28 Lô A Quốc lộ 50 – Khu dân cư thương mại, thị trấn C, huyện C, tỉnh L,

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Đá – Trưởng Văn phòng; *(xin vắng mặt)*.

9. Ông Lê Thanh V, sinh năm 1983; cư trú tại: Ấp 2/5 xã L, huyện C, tỉnh L; (*vắng mặt*).

10. Bà Đoàn Kim N, sinh năm 1967; cư trú tại: Số 34/5 khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố H; (*vắng mặt*).

11. Ông Huỳnh Tấn V, sinh năm 1968; cư trú tại: Số 1596 Huỳnh Tấn P, phường P, Quận 7, Thành phố H; (*vắng mặt*).

12. Ông Bùi Phú C, sinh năm 1976; cư trú tại: Số 14 Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh L; (*vắng mặt*).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Đỗ Hải T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện ngày 11/4/2016, Đơn xin đòi 2 gia lúa ngày 17/10/2018, biên bản hòa giải và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Hải T trình bày:*

Thửa đất số 435 trước đây có diện tích 1.450m² là của ông, bà để lại cho mẹ vợ ông T là bà Lê Thị K từ xưa. Riêng phần đất tranh chấp 113m² bà Đặng Thị D mượn đất của bà K trồng dưa nước vào năm 1976, mỗi năm trả 2 gia lúa, thời hạn mượn đến khi nào không còn khai thác lá hoặc gia đình bà K đòi lại thì phải trả đất lại. Bà D đã trả lúa thuê được 4 năm, năm 1980 bà K mất, bà D ngưng không trả lúa thuê nữa vì cho rằng chỉ thuê đất của bà K nhưng thời điểm này bà T chỉ có một mình nên không làm gì được. Đến năm 2003, ông T và bà T đòi bà D trả phần đất đã mượn nhưng bà D không trả. Đến năm 2009, ông T và bà T tiếp tục đòi thì bà D nói khi nào con bà là ông P không xài lá nữa sẽ trả. Năm 2010, bà D và ông P tự ý phá lá, bơm cát lấp luôn phần đất đã mượn và phần đất ông đang sử dụng trồng lúa (phần đất bà T trồng lúa hiện nay đang có căn nhà bấp khoảng 20m²).

Phần đất còn lại của thửa 435 là đám gò, trước đây bà K cho ông Sáu là cha của ông Phan Văn Giữ ở, sau đó ông Sáu để lại cho ông Giữ và sau này ông Giữ để lại cho con trai là Phan Văn Cư ở trên đất. Năm 1996, vợ chồng ông T và bà T đăng ký kê khai và đo đạc diện tích 1.450m² nhưng thời điểm này gia đình khó khăn đi làm ăn xa nên không đến nhận giấy. Năm 1997, ông T làm đơn xin xác nhận chưa nhận quyền sử dụng đất có Chủ tịch xã xác nhận đơn.

Năm 2003, ông Phan Văn Cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bán cho bà Đoàn Kim N, gia đình ông T không biết. Đến năm 2010, ông Lê Thanh V mua lại phần đất này từ bà Nga và bán lại thì ông T mới biết ông

Cư đã được cấp giấy luân cả phần đất của gia đình ông, bà. Do đó, ông T yêu cầu ông Vương tách phần đất để ông được đứng tên. Do phần đất thực tế của ông Cư bán cho bà Nga không được vuông nên ông Vương thỏa thuận cắt đất cho vuông và ông Vương phải san lấp luân phần đất trống giáp thửa 433 của ông T và trả thêm cho ông T 20 triệu đồng. Sau đó, ông T và ông Vương ký hợp đồng chuyển nhượng 303m² đất ONT, tờ bản đồ số 6, tại xã P, giá chuyển nhượng 30 triệu đồng, nhưng thực tế là để hợp thức cho việc trước đây ông Cư đã kê khai luân phần đất của ông T chứ không nhận thêm tiền. Thửa 435 được tách ra làm 4 thửa là thửa 1376, 1377, 1378 và thửa 435 còn lại. Trong đó, phần đất trước đây bà K cho ông Sáu ở và nay là các thửa 1376, 1377, 1378 thì ông T không tranh chấp. Riêng đối với thửa 435 còn lại 303m² là của ông T và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa 435 này bao gồm phần đất của ông T và phần đất trước đây bà D mượn đất của bà K để trồng dưa lá chưa trả.

Khi ông Vương cắt đất cho ông T thì ông Vương cấm cột sạ nhưng ông P nhỏ bỏ, khi đó ông P chưa xây hàng rào. Năm 2012, ông P xây hàng rào nhà vệ sinh, nhà bếp bên phải nhà ông P thuộc thửa đất 435 thì ông T không đồng ý nên nộp đơn yêu cầu Địa chính xã xuống làm việc. Nhưng địa chính xã không xuống liền mà đợi xây xong nhà bếp mới xuống, khi xuống thì chỉ đi xem xét bên ngoài, không có lập biên bản, mà chỉ kêu ông T làm đơn gửi Ủy ban nhân dân (UBND) xã. Do đó, việc ông T và bà T đòi đất bà D, ngăn cản ông P bơm cát, xây hàng rào chỉ thể hiện bằng miệng, không lập thành văn bản.

Nay ông T khởi kiện:

- Yêu cầu ông P phải trả cho ông T 113 m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ 6 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh L (phần đất khu B2 theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2018 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018).

- Yêu cầu bà D trả lúa thuê đất từ năm 1980 tính đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính đến thời điểm làm đơn khởi kiện là 72 gạ lúa, tính theo đơn giá hiện tại 6.000đ/kg = 8.640.000đ tiền thuê đất.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông T có ý kiến:

- Không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Trần Tấn P về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 435 do UBND huyện C cấp cho ông T.

- Không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Trần Tấn P về việc yêu cầu ông T và bà T trả phần 153,2m² thuộc khu A2 và yêu cầu độc lập của bà Võ Thị M về việc yêu cầu ông T và bà T trả 60,5m² thuộc khu A1 theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2018 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018. Vì thửa 432 này bà K sử dụng từ trước năm 1980 và cho vợ chồng ông T từ năm 1980. Ranh giới giữa thửa 432 của ông với thửa 436 của ông P thì ông P có trồng hàng dừa gạo hiện nay vẫn còn sống. Về dừa nước có trên đất trước đây là do tự mọc chứ không ai trồng. Từ năm 2003, ông T và bà T phá bỏ dừa nước, đào ao nuôi tôm. Năm 2003, ông P và bà M dựng hàng rào bằng cọc cây trên ranh đất. Năm 2011, ông P mới dựng hàng rào B40 và năm 2016 bà M mới dựng hàng rào B40 thay thế cho hàng rào cây. Từ trước đến nay không ai tranh chấp đối với thửa 432.

- *Tại Đơn khởi kiện ngày 12/11/2016, Đơn yêu cầu phản tố bổ sung ngày 19/12/2017, Đơn khởi kiện ngày 16/10/2018, các biên bản hòa giải, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Trần Tấn P do ông Thạch Minh N đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông trả 113m², thuộc khu B2 theo Trích đo bản đồ địa chính, thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 6, tại xã P. Vì: Trước đây, cha của ông P là ông Trần Văn Thành sử dụng phần đất thửa 436 và 113m² thuộc thửa 435 hiện nay ông T đang tranh chấp từ năm 1965. Sau khi ông Thành chết, ông P tiếp tục sử dụng phần đất này cho đến thời điểm hiện nay. Khi ông Thành kê khai cấp giấy và sang tên lại cho ông P chỉ thực hiện theo trích lục mà không tiến hành đo đạc thực tế nên diện tích không chính xác. Phần đất 113m² này trước đây là hào đất do ông Thành múc đất đắp gò thửa 436, sau đó có trồng dừa lá. Năm 2008, ông P bơm cát và năm 2010 xây hàng rào thì không có ai ngăn cản. Khi ông Cư kê khai cấp giấy luôn phần đất này và bán lại cho bà Nga; sau đó, bà Nga lại sang tên cho ông T thì ông P không biết về việc cấp giấy vì không đo đạc thực tế. Khi ông T làm thủ tục cấp giấy thì đất đã được ông P bơm cát và xây hàng rào. Không có việc bà D mượn đất của bà K để trồng dừa lá trên phần đất này.

Đối với phần đất thuộc khu A2 của mảnh trích đo thuộc thửa 436 do ông P đứng tên thì trước đây ông Thành là cha ông P cũng trồng dừa lá, sau thời gian dài thì dừa lá che khuất ánh sáng mặt trời ảnh hưởng đến năng suất lúa của bà K trên thửa 432 nên ông Thành tự nguyện đong cho bà K mỗi năm 2 gạ lúa khô.

Không có việc ông Thành bà D mượn đất của bà K như bà T và ông Triệu trình bày. Năm 2000, vợ chồng ông T phá lá làm ao tôm ông P có ngăn cản nhưng sau đó ông P đi làm ăn xa nên tạm thời chưa đòi lại phần đất trên. Nay qua đo đạc thực tế thì P hiện ông T bà T đang sử dụng một phần thửa đất của ông P nên ông P yêu cầu ông T bà T trả lại khu A2.

Sau khi được cha cho đất thì ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2005, ông nhượng lại một phần thửa đất diện tích 442m² cho bà Vũ Thị Mao, nay là thửa 938 và 1216. Khi chuyển nhượng chỉ căn cứ trích lục bản đồ mà không đo đạc thực tế nên không biết chính xác ranh giới đất. Phần A1 theo mảnh trích đo thuộc thửa 938 và 1216.

Nay ông P yêu cầu phản tố đối với ông T và bà T như sau:

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đối với phần B2 (113m²) thuộc thửa 435 theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2018 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018.

- Yêu cầu ông T và bà T trả lại 153,2m² (khu A2 - Trích đo bản đồ địa chính số 01-2018 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018) thuộc thửa 436 của ông P.

- *Tại Biên bản làm việc ngày 07/02/2018, bị đơn bà Đặng Thị D trình bày:* Trước năm 1980, ông Thành trồng dừa lá để che gió cho phần nhà. Sau này dừa để lá lán sang phần đất của bà K (mẹ của bà T), phần đất thửa 432 của bà T và ông T hiện nay. Nên vợ chồng bà tự nguyện trả cho bà K 02 gạ lúa/năm. Bà đong lúa được mấy năm thì bà K chết (năm 1980) nên không đong lúa nữa. Bên bà T và ông T cũng không có ý kiến gì. Phần đất này bà T cũng đã đốn dừa lá của bà và đào ao tôm từ lâu. Bà D không đồng ý trả tiền thuê đất theo yêu cầu của bà T.

- *Tại Đơn khởi kiện ngày 02/03/2018, các biên bản hòa giải, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị M và ông Thạch Minh N do ông Thạch Minh N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 2005, ông P chuyển nhượng cho bà M diện tích đất 442m² thuộc một phần thửa 436. Bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 938 và 1216. Khi chuyển nhượng chỉ căn cứ trích lục bản đồ mà không đo đạc thực tế nên không biết chính xác ranh giới đất. Khi đo đạc thực tế để giải

quyết tranh chấp giữa ông T với ông P thì bà M P hiện diện tích 60,5m² thuộc khu A1 theo mảnh trích đo ngày 08/5/2018 thuộc thửa 938 và 1216 của bà M. Do đó, bà M yêu cầu độc lập đối với ông T và bà T: Buộc ông T và bà T trả lại 60,5m² (khu A1 - Trích đo bản đồ địa chính số 01-2018 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018) thuộc thửa 938 và 1216 của bà M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thu T trình bày:* Bà T là vợ của ông T, thống nhất với lời trình bày của ông T.

- *Bà Phạm Thị Thu T, chị Trần Thị Hạnh S, chị Trần Thị Thanh Y là vợ và con của ông Trần Tấn P:* Thống nhất với lời trình bày của ông P và yêu cầu được giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Tại Biên bản làm việc ngày 07/02/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Phú C trình bày:*

Thửa 1378 trước đây là do ông Bùi Văn Khánh nhận chuyển nhượng đất từ bà Đoàn Kim N (do ông Vương nhận ủy quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo ủy quyền của bà Nga) tách ra từ thửa 435 của bà Nga trước đây. Năm 2016, ông Khánh chết nên phân chia thửa 1378 làm 06 phần cho các đồng thừa kế. Ông Cường được nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1618 tờ bản đồ số 6 diện tích 97m². Phần đất này tiếp giáp với thửa 435 là phần đất gò hiện nay ông P đang quản lý và ông T đang tranh chấp với ông P.

Ông Cường xác định ranh đất giữa ông Cường với ông P là hàng rào B40 do ông P xây trước khi ông Cường cất nhà. Ông Cường không tranh chấp gì với ông P cũng như ông T. Ông Cường yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Tại Biên bản làm việc ngày 07/02/2018, ông Lê Thanh V trình bày:*

Năm 2010, ông mua của bà Đoàn Kim N 1.400m² đất thửa 435, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã P, thỏa thuận đặt cọc 50 triệu đồng. Ngày tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích thì P hiện diện tích thực tế chỉ gần 900m² nên ông thỏa thuận lại với bà Nga về việc điều chỉnh diện tích thì bà Nga đồng ý.

Phần còn lại các hộ dân lân cận đang quản lý sử dụng, cụ thể: Phần đất giáp thửa 433 là phần đất trũng, ông T cho rằng đó là phần đất của ông T; phần đất giáp thửa 436 là phần đất gò, ông P đã xây dựng hàng rào B40. Đối với phần đất gò, ông P đi làm ăn xa không có ở nhà, trong khi đó bà Nga cần tiền, ông T nói với ông rằng ông T và ông P là anh em bà con để ông T đứng tên phần đất gò để thuận tiện việc cất đất, khi ông P về ông T sẽ làm thủ tục tách thửa cho

ông P. Việc thỏa thuận ông T đứng tên phần đất gò giáp thửa nhưng vì thời gian lâu không ai tranh chấp nên ông để thất lạc. Khi làm thủ tục cắt đất khoảng 400m² thuộc thửa 435 hiện nay ông T đang đứng tên thì có thỏa thuận ông T đứng tên giùm phần đất cặp đám gò của ông P nên ông mới làm hồ sơ cho ông T.

- *Tại Văn bản số 67/UBND-TNMT ngày 12/01/2018, UBND Cần Giuộc trình bày:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 435 cho ông T vào năm 2010, cho bà Đoàn Kim N vào năm 2003, thửa 436 cho ông P năm 2004 đúng theo trình tự, quy định pháp luật, không tiến hành đo đạc thực tế mà trích lục bản đồ địa chính. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong hồ sơ thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Các đương sự thống nhất hiện trạng đất đúng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/6/2017 và Biên bản ngày 07/02/2018. Thống nhất theo Trích đo bản đồ địa chính số 01 - 2018 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018 và giá tại Biên bản định giá ngày 26/6/2017.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:69/2018/DSST ngày 21/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh L đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hải T về việc yêu cầu bà Đặng Thị D trả tiền thuê đất là 8.640.000đ (tám triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hải T về việc yêu cầu ông Trần Tấn P trả 113m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 6 tại Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh L.

(Phần đất khu B2 theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2018 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Tấn P về việc:

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2010 giữa ông Lê Thanh Vượng với ông Đỗ Hải T công chứng tại Văn phòng công chứng số 2 (nay là Văn phòng công chứng L) đối với 113m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 6, tại xã P, huyện C, tỉnh L.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số CH 02495 ngày 31/12/2010 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đỗ Hải T đối với diện tích 113m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 6, tại xã P, huyện Cần giuộc, tỉnh L.

4. Ông Trần Tấn P có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 113m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 6, tại xã P, huyện C, tỉnh L (Theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2018 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018 và giá tại Biên bản định giá ngày 26/6/2017).

5. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Tấn P về việc yêu cầu ông Đỗ Hải T trả 153,2m² thuộc thửa 436, tờ bản đồ số 6, tại xã P, huyện C, tỉnh L. (Phần đất khu A2 theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2018 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018).

6. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Thị M về việc yêu cầu ông Đỗ Hải T trả 60,5m² thuộc thửa 436, tờ bản đồ số 6, tại xã P, huyện C, tỉnh L.

(Phần đất khu A1 theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2018 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/12/2018, nguyên đơn ông Đỗ Hải T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi quyền sử dụng đất của ông P và bà M để ông P và bà M đăng ký điều chỉnh lại cho đúng diện tích theo Bản vẽ được các bên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Đỗ Hải T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Hải T trình bày: Ngày 02/7/1997, UBND xã P đã có xác nhận ông Đỗ Hải T đang canh tác diện tích đất 1.450m² tại Đơn xin xác nhận của T. Lời khai của người làm chứng ông Phan Văn Giữ tại Bản tự khai ngày 14/5/2018 là không có căn cứ vì tại phiên tòa nguyên đơn đã cung cấp bản viết tay của ông Giữ phủ nhận bản tự khai nêu trên. Lời khai của ông Lê Thanh V không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, lời khai này phiến diện, không khách quan. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 50m² giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ

Hải T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Thanh V được lập ngày 03/12/2010 là có thật. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hải T, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Tấn P là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Hải T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bác yêu cầu phản tố của ông P.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Tấn P trình bày:

Ông Đỗ Hải T khởi kiện yêu cầu ông Trần Tấn P phải trả 113m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 6 tại Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh L và yêu cầu đòi bà Đặng Thị D trả 8.640.000 đồng là tiền thuê diện tích này từ năm 1980 đến nay. Tuy nhiên, ông T không chứng minh được nguồn gốc, quá trình sử dụng và cho thuê đối với diện tích này. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm P biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Hải T:

Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, xem xét công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm P biểu quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hải T và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Tấn P là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn ông Đỗ Hải T kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ mới đủ để chứng minh, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của ông Đỗ Hải T nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ; được xem xét theo thủ tục phúc thẩm:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về việc ông Đỗ Hải T yêu cầu ông Trần Tấn P phải trả 113m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 6 tại Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh L và yêu cầu đòi bà Đặng Thị D trả 8.640.000 đồng là tiền thuê diện tích này từ năm 1980 đến nay:

[2.1a] Trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất nguồn gốc thửa đất 435 là của bà Lê Thị K (mẹ bà Lê Thị Thu T) cho ông Phan Văn Sáu từ năm 1962, còn thửa đất 436 là của ông Trần Văn Thành (cha ông Trần Tấn P). Giữa hai thửa 435 và 436 có diện tích 113m² trước đây là hào đất sâu hơn so với phần gò của hai thửa đất này. Theo nguyên đơn ông Đỗ Hải T trình bày thì gia đình ông P đã trồng dừa lá trên phần đất diện tích 113m² (diện tích đất tranh chấp) từ năm 1976, đến năm 2005 ông P bơm cát đắp nền và đến năm 2012 thì xây hàng rào và nhà bếp. Như vậy là việc sử dụng diện tích đất 113m² của ông P là liên tục, ổn định. Vợ chồng ông T và bà T cho rằng đã nhiều lần đòi đất và ngăn cản ông P đầu tư, xây dựng trên đất nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[2.1b] Vợ chồng ông T và bà T căn cứ vào tờ giấy viết tay cho thuê đất do bà K viết có nội dung: *“Anh tư Thành có hỏi tôi trồng lá dừa nước dưới ruộng tôi cạp gò nhà anh để che gió, đến khi nào anh không cần nữa thì trả lại đất cho tôi. Gia đình tôi được quyền sử dụng trên phần miếng đất này”* để yêu cầu bị đơn trả 113m² đất thuộc thửa 435. Tuy nhiên, tờ giấy này chỉ do bà K tự viết, vợ chồng ông Trần Văn Thành và bà Đặng Thị D không ký tên xác nhận việc mượn đất, nội dung viết cũng không thể hiện phần đất có diện tích, vị trí ở đâu.

[2.1c] Trong khi đó, theo các đương sự trình bày, thời điểm trước năm 1980 đến năm 2003, phần đất gò nhà ông P có hai mặt đều trồng dừa lá nên với nội dung này thì không thể xác định được phần đất ông Thành và bà D mượn chính là 113m² thuộc thửa 435. Mặc dù, bà D thừa nhận có giao mỗi năm 02 gia lúa cho bà K, nhưng vì lý do phần lá dừa trồng trên đất của gia đình bà D che khuất ruộng lúa thuộc thửa 432 của bà K, nên tự nguyện đong lúa, đến khi bà K chết thì không đong nữa.

[2.1d] Đồng thời, theo xác nhận của người làm chứng là ông Phan Văn Giữ và ông Phan Văn Cư thì thửa 435 bà K đã cho ông Sáu từ năm 1962, gia đình ông Sáu chỉ sử dụng và canh tác trên phần đất gò của thửa 435, phần hào đất hiện nay ông T tranh chấp với ông P thì gia đình ông Sáu không sử dụng. Bà K, bà T cũng không canh tác gì trên phần đất hào này.

Xét lời khai của ông Phan Văn Giữ và ông Phan Văn Cư phù hợp với nhau và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên nên có cơ sở chấp nhận.

[2.1đ] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phần đất mà bà K ghi trong giấy viết tay nêu trên không phải là phần diện tích 113m² thuộc thửa 435 mà là phần dừa lá thuộc khu A1 và A2 theo mảnh trích đo mà hiện nay ông T và bà T đã đào ao nuôi tôm, là có căn cứ.

[2.1e] Trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T trình bày, vào năm 1996, ông có làm đơn xin kê khai cấp giấy đối với thửa 435, nhưng vì khó khăn nên chưa đi nhận giấy. Năm 1997, ông được UBND xã xác nhận ông chưa được cấp giấy đối với thửa 435. Tuy nhiên, tại tờ giấy xác nhận do ông T cung cấp thì UBND xã chỉ chứng thực chữ ký của ông T mà không chứng thực nội dung nên không có cơ sở xem xét. Trong khi đó, tại Văn bản trình bày ý kiến của UBND huyện C thì xác định việc cấp giấy cho bà Nga, ông T, ông Thành đều không tiến hành đo đạc thực tế. Ngày 25/12/2010, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đoàn Kim N (do ông Lê Thanh V làm đại diện ký chuyển nhượng) với diện tích đất là 303m². Ông T thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng này là để hợp thức cho việc ông T được sang tên đúng với diện tích ông đang quản lý chứ không phải là chuyển nhượng thực sự, hai bên không giao tiền và giao đất cho nhau.

[2.1g] Hơn nữa, ông Vương xác định khi tiến hành đo đạc thửa 435 thì phần đất còn lại 900m², phần đất giáp thửa 433 là phần đất trùng của ông T, phần đất giáp thửa 436 là phần đất gò ông P đã có xây dựng hàng rào B40. Khi làm thủ tục sang tên thì ông T đứng tên luôn phần đất gò do ông P đang quản lý. Vì ông P đi làm ăn xa không có ở nhà, trong khi đó ông T lại nói ông P là anh em bà con với ông T nên để ông T đứng tên phần đất gò này trước để thuận tiện việc cắt đất, khi ông P về thì ông T sẽ tách thửa cho ông P.

[2.1h] Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Vương đã chuyển nhượng luôn cả diện tích 113m² của ông P cho ông T là trái pháp luật và giả tạo nên hợp đồng đối với diện tích đất này bị vô hiệu là có căn cứ, nên việc ông T

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 113m² thuộc thửa 435 là không đúng pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm đủ cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hải T; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Tấn P, là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Nguyên đơn ông Đỗ Hải T kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Hải T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Những ý kiến, quan điểm đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Hải T không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nêu trên nên không được chấp nhận.

[5] Ông Đỗ Hải T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định theo quy định của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật 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 kháng cáo của ông Đỗ Hải T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân tỉnh L:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 49 và Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 và Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 127, 128, 129, 135, khoản 1 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hải T về việc yêu cầu bà Đặng Thị D trả tiền thuê đất là 8.640.000đ (tám triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hải T về việc yêu cầu ông Trần Tấn P trả 113m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 6 tại Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh L.

(Phần đất khu B2 theo Trích đo bản đồ địa chính số 01 -2018 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Tấn P về việc:

+ Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2010 giữa ông Lê Thanh V với ông Đỗ Hải T công chứng tại Văn phòng công chứng số 2 (nay là Văn phòng công chứng L) đối với 113m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 6, tại xã P, huyện C, tỉnh L.

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02495 ngày 31/12/2010 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đỗ Hải T đối với diện tích 113m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 6, tại xã P, huyện C, tỉnh L.

4. Ông Trần Tấn P có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 113m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 6, tại xã P, huyện C, tỉnh L (Theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2018 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018 và giá tại Biên bản định giá ngày 26/6/2017).

5. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Tấn P về việc yêu cầu ông Đỗ Hải T trả 153,2m² thuộc thửa 436, tờ bản đồ số 6, tại xã P, huyện C, tỉnh L. (Phần đất khu A2 theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2018 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018).

6. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Thị M về việc yêu cầu ông Đỗ Hải T trả 60,5m² thuộc thửa 436, tờ bản đồ số 6, tại xã P, huyện C, tỉnh L,

(Phần đất khu A1 theo Trích đo bản đồ địa chính số 01-2018 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/5/2018).

Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Đỗ Hải T phải chịu 12.000.000đ, ông Trần Tấn P phải chịu 6.000.000đ. Ông T đã thanh toán 11,300,000đ, ông P đã thanh toán 6,700,000đ nên ông T phải hoàn trả cho ông P 700.000đ (bảy trăm ngàn đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Đỗ Hải T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007728 ngày 12/11/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

+ Bà Võ Thị M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Trần Tấn P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông P 4.800.000đ (bốn triệu tám trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (do ông Thạch Minh N nộp thay) theo Biên lai thu số 0001063 ngày 27/12/2017 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh L và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (do ông Thạch Minh N nộp thay) theo Biên lai thu số 0000149 ngày 18/10/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh L

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Hải T phải chịu 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Nguyễn Đăng Khoa nộp thay) theo Biên lai thu số 0000191 ngày 04/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L; ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, 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 là ngày 15 tháng 8 năm 2019./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh L;
- VKSND tỉnh L;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh L;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự (12);
- Lưu VP (6). HS (1) 25b(PTHH)

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

Đỗ Đình Thanh

