

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 461/2024/DS-PT

Ngày: 18-11-2024

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng  
đất, tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữ

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên 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.

Trong các ngày 13 và 18 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 368/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 339/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Kim A, sinh năm: 1960; địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của bà A:** Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm: 1977; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 08/10/2022) (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Vũ Xuân H, sinh năm: 1982; địa chỉ: số C đường P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H:** ông Trần Thanh B, Luật sư của Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt).

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

1. Bà Lê Thị L1, sinh năm: 1962 (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị L2, sinh năm: 1964 (vắng mặt).

3. Ông Lê Văn E, sinh năm: 1973 (vắng mặt).

4. Bà Lê Thị Kim X, sinh năm: 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

5. Bà Lê Thị Kim L3, sinh năm: 1975; địa chỉ: ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

6. Ông Lê Văn C, sinh năm: 1969; địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, bà L2, ông E, bà X, bà L3, ông C:*  
Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm: 1977; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 08/10/2022) (có mặt).

7. Ông Lê Văn H1, sinh năm: 1958 (đã chết năm 2024)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1:*

7.1. Bà Phạm Thị S, sinh năm: 1960; địa chỉ: 3 đường L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

7.2. Bà Lê Thị Kim H2; địa chỉ: số A đường P, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

7.3. Bà Phạm Thị Thu C1, sinh năm: 1979; địa chỉ: số C đường L tỉnh 5, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

7.4. Bà Lê Thị Thu N, sinh năm: 1984; địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

7.5. Bà Lê Thị Thu T, sinh năm: 1986; địa chỉ: số C đường L tỉnh 5, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

7.6. Ông Lê Hoàng M, sinh năm: 1988; địa chỉ: số C đường L tỉnh 5, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

8. Bà Lê Thị Thu N, sinh năm: 1984; địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

*Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Kim A, ông Vũ Xuân H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 05/01/2023 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 03/4/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Kim A thông qua người đại diện theo ủy quyền là Nguyễn Hữu L trình bày:*

Ông Lê Văn S1, sinh năm 1935, chết năm 2018 và bà Phan Thị H3, sinh năm 1936, chết năm 2018. Sau này trong lúc làm lại chứng minh nhân dân lại nhầm là

Phạm Thị H4, dẫn đến các giấy tờ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu, giấy chứng tử đều mang tên Phạm Thị H4. Ông S1, bà H4 khi còn sống là chủ sử dụng hai thửa đất 253, loại đất CLN và 254 loại đất thổ, cùng tờ bản đồ số 5, đất tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Ông S1 và bà H4 có các người con ruột gồm: bà Lê Thị Kim A, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị L2, bà Lê Thị Kim L3, bà Lê Thị Kim X, ông Lê Văn E, ông Lê Văn C, ông Lê Văn H1 và người con trai không biết tên, đã chết khi đi kháng chiến, không có vợ con. Ông S1, bà H4 chết không để lại di chúc. Cha mẹ ông S1, bà H4 đã chết. Ông S1, bà H4 không có con nuôi, con riêng.

Ngày 28/8/2013, ông S1, bà H4 có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H1 đối với hai thửa đất là 253 và 254 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 619126, số vào sổ 1845 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/6/2002 tại Văn phòng C2 công chứng. Ngày 06/9/2013, ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa 253 và 254.

Ngày 15/12/2014, ông Lê Văn H1 chuyển nhượng cho vợ chồng người con gái ông H1 là bà Lê Thị Thu N và ông Vũ Xuân H một phần thửa đất 253 với diện tích là 2.116m<sup>2</sup>. Việc chuyển nhượng được Văn phòng C2 công chứng. Ngày 26/12/2023, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 897 (tt 253).

Ngày 28/01/2015, ông Lê Văn H1 tặng cho lại mẹ ruột là bà Phan Thị H3 (tên gọi khác Phạm Thị H4) phần còn lại thửa đất 253 với diện tích là 3.047m<sup>2</sup> và toàn bộ thửa 254, diện tích 508m<sup>2</sup>. Việc chuyển nhượng được Văn phòng C2 công chứng. Ngày 30/3/2015, bà H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 253 (pcl) và 254. Hiện bà H4 đã chết, phần đất thửa 253 vẫn chưa chia thừa kế. Riêng thửa 254, bà H4 đã tặng cho người con gái là Lê Thị Kim A vào ngày 23/4/2016 tại Văn phòng Công chứng huyện C2. Ngày 23/5/2016, bà Kim A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 254.

Vợ chồng ông H, bà N sử dụng thửa đất 897, liền kề thửa 253 (pcl) và 254, họ có hành vi xây dựng nhà, công trình xây dựng trên đất gồm hàng rào, chuồng gà, lán chiếm một phần diện tích thửa đất 253 (pcl) và thửa 254. Do bà Lê Thị Kim A, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị L2, bà Lê Thị Kim L3, bà Lê Thị Kim X, ông Lê Văn E, ông Lê Văn C không thoả thuận được với ông Lê Văn H1, vợ chồng bà N, ông H nên tiến hành khởi kiện.

Tại đơn khởi kiện:

Bà Lê Thị Kim A yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Xuân H tháo dỡ tường rào xây bằng gạch và trả lại cho bà Kim A phần diện tích khoảng 600m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 253, tờ bản đồ số 5, đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Bà Lê Thị Kim A yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Xuân H tháo dỡ tường rào xây bằng gạch và trả lại cho bà Kim A phần diện tích khoảng 300m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 254, tờ bản đồ số 5, loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Sau khi đo đạc thực tế, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Bà Lê Thị Kim A yêu cầu Toà án buộc ông Vũ Xuân H tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 233m<sup>2</sup>, tương ứng vị trí H của Mảnh trích đo địa chính, thuộc một phần thửa đất 254, tờ bản đồ số 5, loại đất ONT, đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Bà Lê Thị Kim A khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông Vũ Xuân H tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 397m<sup>2</sup>, tương ứng vị trí A, D của Mảnh trích đo địa chính, thuộc một phần thửa đất 253, tờ bản đồ số 5, loại đất BHK, đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An cho những người thừa kế theo pháp luật của bà H4.

Hiện bà Kim A đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 253. Quyền sử dụng thửa 253 và 254 hiện chưa thực hiện hồ sơ biến động.

Nguyên đơn thống nhất phần diện tích còn lại qua đo đạc thực tế của thửa 253 thì giao cho những người thừa kế theo pháp luật của bà H4 tiếp tục quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn thống nhất với M1 trích đo địa chính và Chứng thư thẩm định giá tài sản đã được tiếp cận.

*Bị đơn ông Vũ Xuân H trình bày tại đơn khởi kiện yêu cầu phản tố ngày 26/7/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ông Lê Văn S1, sinh năm 1935, chết năm 2018 và bà Phan Thị H3 sinh năm 1936, chết năm 2018. Sau này trong lúc làm lại chứng minh nhân dân lại nhầm là Phạm Thị H4, dẫn đến các giấy tờ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu, giấy chứng tử đều mang tên Phạm Thị H4. Ông S1, bà H4 khi còn sống là chủ sử dụng hai thửa đất 253, loại đất CLN và 254 loại đất thổ, cùng tờ bản đồ số 5, đất tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Ông S1 và bà H4 có các người con ruột gồm: Bà Lê Thị Kim A, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị L2, bà Lê Thị Kim L3, bà Lê Thị Kim X, ông Lê Văn E, ông Lê Văn C, ông Lê Văn H1 và người con trai không biết tên, đã chết khi đi kháng chiến, không có vợ con. Ông S1, bà H4 chết không để lại di chúc. Cha mẹ ông S1, bà H4 đã chết. Ông S1, bà H4 không có con nuôi, con riêng.

Ngày 28/8/2013, ông S1, bà H4 có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H1 đổi với hai thửa đất là 253 và 254 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 619126, số vào sổ 1845 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21/6/2002 tại Văn phòng C2 công chứng. Ngày 06/9/2013, ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa 253 và 254.

Vào năm 2014 - 2015, vợ chồng bà N, ông H có mua đất của cha vợ là ông Lê Văn H1 và bà nội là bà H4, tổng diện tích là khoảng hơn 2.000m<sup>2</sup> gồm đất vườn và đất thổ với giá khoảng hơn 400.000.000 đồng, đã trả đủ tiền cho bà H4. Bà H4 dùng số tiền này để cất nhà thờ. Vị trí đất vợ chồng bà N mua đã được bà N xây hàng rào cố định từ thời điểm mua đến nay. Bà Kim A cũng như những người con của bà H4 đều biết và không có ý kiến phản đối. Chính quyền địa phương không có ý kiến phản đối. Kể cả khi bà H4 chết một thời gian, thì các người con của bà H4 cũng không có ý kiến phản đối việc sử dụng đất của ông H, bà N.

Về thủ tục giấy tờ sang tên: Do vợ chồng ông H không biết rành chữ, nên có nhờ dịch vụ làm thủ tục giấy tờ để ra sổ. Bà H4 giao ranh cho vợ chồng ông H sử dụng bao gồm đất vườn và đất thổ. Khi họ nhận làm thì vợ chồng ông H yêu cầu sau khi làm xong đưa lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế vợ chồng ông H, bà N chỉ nhận lại một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 897 với diện tích 2.116m<sup>2</sup>. Dịch vụ giải thích rằng do làm hai sổ đỏ không được nên chỉ ra được một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vườn. Vì vậy, về giấy tờ và diện tích sử dụng trực tiếp có sự không phù hợp. Ông H, bà N xác định do có mối quan hệ ruột thịt nên các bên chỉ thoả thuận miệng, không có lập văn bản thể hiện.

Ngày 28/01/2015, ông Lê Văn H1 tặng cho lại mẹ ruột là bà Phan Thị H3 (tên gọi khác: Phạm Thị H4) phần còn lại thửa đất 253 với diện tích là 3.047m<sup>2</sup> và toàn bộ thửa 254, diện tích 508m<sup>2</sup>. Việc chuyển nhượng được Văn phòng C2. Ngày 30/3/2015, bà H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 253 (pcl) và 254. Hiện bà H4 đã chết, phần đất thửa 253 vẫn chưa chia thừa kế. Riêng thửa 254, bà H4 đã tặng cho người con gái là Lê Thị Kim A vào ngày 23/4/2016 tại Văn phòng công chứng huyện C2. Ngày 23/5/2016, bà Kim A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 254.

Cách đây khoảng 05 năm, vợ chồng ông H mới biết một phần diện tích phần đất thổ cư mình sử dụng thì không được đứng tên. Hiện ông H đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa thực hiện thủ tục biến động.

Bị đơn thống nhất phần diện tích qua đo đạc còn lại của thửa 253 (pcl), thuộc quyền sử dụng những người thừa kế theo pháp luật của bà Phan Thị H3 (tên gọi khác Phạm Thị H4); thống nhất với M1 trích đo địa chính và Chứng thư thẩm định giá tài sản đã được tiếp cận.

Về chi phí tố tụng: do phía bà Lê Thị Kim A khởi kiện vụ án này, nên vợ chồng ông H không đồng ý trả bất kỳ chi phí tố tụng nào.

Ngoài ra, vợ chồng ông H yêu cầu bà Kim A phải chịu tất cả các chi phí để làm thủ tục chính lý, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích mà vợ chồng ông H được công nhận.

Tại phiên toà, ông Vũ Xuân H thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà H4 liên quan phần diện tích đo đạc 233m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 254, tờ bản đồ số 5, loại đất ONT, đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thu N trình bày:* thống nhất với lời trình bày của ông Vũ Xuân Hoàng liên Q đến thửa đất 897 và 254. Đối với phần diện tích qua đo đạc thực tế của thửa 253 (pcl), bà thống nhất thuộc quyền sử dụng những người thừa kế theo pháp luật của bà H4 để lại. Bà là con ruột của ông Lê Văn H1. Ông Lê Văn H1 đã chết năm 2024. Ông H1 có vợ là Phạm Thị S và các người con: bà Phạm Thị Thu C1, bà Lê Thị Kim H2, bà Lê Thị Thu N, ông Lê Hoàng M, bà Lê Thị Thu T. Ông H1 không có con nuôi, con riêng nào khác. Kỷ phần mà ông H1 được hưởng trong khối di sản của bà Phạm Thị H4 thuộc phần diện tích qua đo đạc thực tế thửa 253 thì bà N có ý kiến, không yêu cầu trong vụ án này,

vẫn tiếp tục để là kỹ phần của ông H1 được hưởng trong khối di sản của bà H4 để lại.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoàng M trình bày:* Anh là con ruột ông Lê Văn H1 và bà Phạm Thị S. Đối với kỹ phần của ông Lê Văn H1 được hưởng trong khối di sản của bà Phạm Thị H4 thuộc phần diện tích qua đo đạc thực tế thuộc thửa 253 thì ông M có ý kiến, không yêu cầu trong vụ án này, vẫn tiếp tục để là kỹ phần của ông H1 được hưởng trong khối di sản của bà H4 để lại.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn H1 gồm bà Phạm Thị S, bà Phạm Thị C1, bà Lê Thị Kim H2, bà Lê Thị Thu T thống nhất trình bày:* Bà S là vợ ông Lê Văn H1. Bà Phạm Thị Thu C1, bà Lê Thị Kim H2, bà Lê Thị Thu T là con ruột của bà S và ông H1. Đối với kỹ phần của ông Lê Văn H1 đã chết được hưởng trong khối di sản của bà Phạm Thị H4 thuộc phần diện tích qua đo đạc thực tế thuộc thửa 253 thì các đương sự có ý kiến, không yêu cầu trong vụ án này, vẫn tiếp tục để là kỹ phần của ông H1 được hưởng trong khối di sản của bà H4 để lại và các đương sự là người thừa kế theo pháp luật của ông H1.

*Người thừa kế theo pháp luật của bà H4 gồm bà Lê Thị Kim A, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị L2, ông Lê Văn E, bà Lê Thị Kim X, ông Lê Văn C trình bày:* thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim A, đồng ý để bà Kim A đứng ra giải quyết vụ án tranh chấp với ông Vũ Xuân H. Ông Lê Văn S1, sinh năm 1935, chết năm 2018 và bà Phan Thị H3 sinh năm 1936, chết năm 2018. Sau này trong lúc làm lại chứng minh nhân dân lại nhầm là Phạm Thị H4, dẫn đến các giấy tờ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu, giấy chứng tử đều mang tên Phạm Thị H4. Ông S1 và bà H4 có các người con ruột gồm: Bà Lê Thị Kim A, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị L2, bà Lê Thị Kim L3, bà Lê Thị Kim X, ông Lê Văn E, ông Lê Văn C, ông Lê Văn H1 và người con trai không biết tên, đã chết khi đi kháng chiến, không có vợ con. Ông S1, bà H4 chết không để lại di chúc. Cha mẹ ông S1, cha mẹ bà H4 đã chết. Ông S1, bà H4 không có con nuôi, con riêng. Trường hợp Tòa án tuyên ông H trả đất thuộc thửa 253 (pcl) thì đồng ý để bà Kim A đại diện. Hiện bà Kim A đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 253 đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An.

*Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bà Kim A xác định:* Theo M1 trích đo địa chính, nếu ông H, bà N muốn tiếp tục sử dụng vị trí A, D, H đang tranh chấp và tài sản trên 3 vị trí này thì phải hoán đổi quyền sử dụng đất, cụ thể: nếu ông H, bà N sử dụng 3 vị trí A, D, đều thuộc thửa 253 (pcl), H thuộc thửa 254, thì phải giao lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất các vị trí N, M, tổng diện tích là 1000m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 897, loại đất CLN; nếu ông H, bà N sử dụng vị trí H thuộc thửa 254 thì phải giao lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất vị trí N, diện tích là 610m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 897, loại đất CLN; đồng thời, bà N, ông H phải tháo dỡ công trình trên vị trí A, D thuộc thửa 253 (pcl) để trả lại những người thừa kế theo pháp luật của bà Phan Thị H3 (tên gọi khác Phạm Thị H4). Các bên đối ngang, không cần bù chênh lệch giá trị.

*Ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N trình bày:* Theo Mảnh trích đo địa chính, ông bà không sử dụng vị trí N của thửa 897, nên thống nhất để bà Kim A sử dụng vị trí

N thuộc thửa 897, loại đất CLN; ông H, bà N quản lý, sử dụng vị trí H thuộc thửa 254, loại đất ONT, để giữ nguyên hiện trạng sử dụng trên đất. Ngoài ra, ông H, bà N trình bày phần diện tích đất nào được Toà án xác định thuộc quyền sử dụng của bà H4 thì ông bà thống nhất đây thuộc quyền sử dụng của người thừa kế theo pháp luật của bà H4. Ông bà không đồng ý đối với ý kiến của đại diện nguyên đơn là giao diện tích 1000m<sup>2</sup> tại vị trí N, M thuộc một phần thửa đất 897, loại đất CLN cho bà Kim A sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích 233m<sup>2</sup> thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 5, loại đất thổ, đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An, tại vị trí H của Mảnh trích đo địa chính số 548-2023, trên đất có một phần căn nhà và công trình kiến trúc khác trên đất; cây cối theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2023; ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc và chứng thư thẩm định giá tài sản số 19/11/01/2024/TĐG LA BDS ngày 11/01/2024 của Công ty cổ phần T1 lập và đính kèm.

- Bà Lê Thị Kim A quản lý sử dụng diện tích 610m<sup>2</sup> thuộc thửa 897, tờ bản đồ số 5, loại đất CLN, đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An, tại vị trí N của Mảnh trích đo địa chính số 548-2023, trên đất có cây cối theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2023; ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc và chứng thư thẩm định giá tài sản số 19/11/01/2024/TĐG LA BDS ngày 11/01/2024 của Công ty cổ phần T1 lập và đính kèm;

Vị trí, diện tích phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 548-2023 được Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 duyệt ngày 30/11/2023.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim A đối với ông Vũ Xuân H và bà Lê Thị Thu N về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N tháo dỡ chuồng gà và công trình kiến trúc khác trên đất để trả lại phần diện tích 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 253, tờ bản đồ số 5, loại đất BHK, đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An, tại vị trí A, D của Mảnh trích đo địa chính số 548-2023, cho những người thừa kế theo pháp luật của bà Phan Thị H3 (tên gọi khác Phạm Thị H4) gồm bà Lê Thị Kim A, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị L2, ông Lê Văn E, bà Lê Thị Kim X, ông Lê Văn C, những người thừa kế theo pháp luật của ông Lê Văn H1 gồm: bà Phạm Thị S, bà Phạm Thị Thu C1, bà Lê Thị Kim H2, bà Lê Thị Thu N, ông Lê Hoàng M, bà Lê Thị Thu T.

Vị trí, diện tích phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 548-2023 được Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 duyệt ngày 30/11/2023.

3. Về thủ tục đăng ký kê khai:

Bà Lê Thị Kim A, ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N liên hệ đến 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 đối với thửa đất số 897, tờ bản đồ số 5, loại đất CLN; thửa 254, tờ bản đồ 5, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Bà Lê Thị Kim A có trách nhiệm nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 439957 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh L cấp cho bà Lê Thị Kim A đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 5, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An vào ngày 23/5/2016; ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N có trách nhiệm nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 992195 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho Vũ Xuân H đối với thửa đất số 897, tờ bản đồ số 5, loại đất CLN, đất tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An vào ngày 26/12/2014; để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà Lê Thị Kim A, vợ chồng ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N. Trường hợp, bà Lê Thị Kim A, vợ chồng ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì bà Lê Thị Kim A, vợ chồng ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Kim A đối với thửa 254, ông Vũ Xuân H đối với thửa 897.

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

Trường hợp một trong các bên không thực hiện theo ranh đất theo quyết định của bản án, quyết định của Tòa án thì theo yêu cầu của đương sự, cơ quan thi hành án dân sự ra Quyết định buộc thi hành.

4. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định với số tiền 38.000.000 đồng. Mỗi bên chịu ½. Buộc vợ chồng ông H, bà N liên đới trả lại bà Kim A số tiền là 19.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí:

Ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N chịu 300.000 đồng án phí. Ông H đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012313 ngày 26/7/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, được chuyển sang án phí sung quỹ nhà nước.

Bà Lê Thị Kim A được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.



Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực, ngày 23/7/2024, bà Lê Thị Kim A kháng cáo yêu cầu ông Vũ Xuân H trả lại cho bà A 233m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 254, tờ bản đồ số 5, loại đất thổ, tại vị trí H, không đồng ý nhận 610m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 897, loại đất CLN. Ngày 29/7/2024, ông H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

*Ông Nguyễn Hữu L trình bày và tranh luận:* nguồn gốc thửa đất 253, 254 là của ông S1, chồng bà H4. Ông S1 được cấp đất lần đầu năm 1998. Ngày 28/8/2013, ông S1, bà H4 tặng cho lại ông H1 (cha bà N, cha vợ ông H). Sau đó ông H1 chuyển nhượng cho ông H một phần thửa 253 và chuyển nhượng lại cho bà H4 phần còn lại của thửa 253 và thửa 254. Năm 2016, bà H4 tặng cho bà A thửa 254. Khi cấp quyền sử dụng đất cho ông S1 và sau này chuyển cho ông H1, ông H, bà H4, bà A không có kiểm tra đo đạc thực tế chỉ thể hiện trên trích đo. Tuy nhiên, khi bà H4, ông H1 giao đất cho ông H thì bà H4, ông S1, ông H1 có chỉ ranh để ông H cắm cọc, có bà A và cán bộ địa chính xã chứng kiến. Mặc dù, bà A đứng tên thửa đất 254 nhưng không có quản lý sử dụng mà bà H4 cất nhà để sinh sống cùng ông S1. Sau khi bà H4 xây nhà thì ông H mới xây hàng rào gạch theo ranh cũ, xây hàng rào sắt với mí nhà của bà H4. Lúc này không ai ngăn cản, sau khi bà H4, ông S2 chết (năm 2018) có tranh chấp thừa kế thửa đất 253 đến khi đo đạc mới phát hiện nhà và công trình kiến trúc, cây trồng của ông H (trong khuôn viên hàng rào của ông H quản lý sử dụng từ năm 2014) có 1 phần thửa 253 (vị trí A, D) và một phần thửa 254 (vị trí H) nên bà A khởi kiện. Ông L đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà A, buộc ông H tháo dỡ nhà của ông H trả lại cho bà A 233m<sup>2</sup> đất tại vị trí H; trả cho hàng thừa kế của bà H4 đất tại vị trí A và D; hàng thừa kế của bà H4 đồng ý hoàn trả lại cho ông H giá trị cây trồng và công trình khác trên vị trí A, D theo Chứng thư thẩm định giá. Hiện bà Kim A đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 253 và 254 hiện chưa thực hiện hồ sơ biến động.

*Ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N cùng trình bày:* năm 2014, ông H1, bà H4 chuyển nhượng cho ông H một phần thửa 253, không có kiểm tra đo đạc thực tế chỉ thể hiện trên trích đo. Tuy nhiên, khi bà H4, ông H1 giao đất cho ông H thì bà H4, ông S1, ông H1 có chỉ ranh để ông H cắm cọc, có bà A và cán bộ địa chính xã chứng kiến. Mặc dù, bà A đứng tên thửa đất 254 nhưng bà A không có quản lý sử dụng mà bà H4 cất nhà để sinh sống cùng ông S1. Sau khi bà H4 xây nhà thì ông H mới xây hàng rào gạch theo ranh cũ, xây hàng rào sắt với mí nhà của bà H4, lúc này không ai ngăn cản. Vợ chồng ông đã quản lý sử dụng từ năm 2014, trồng cây, xây nhà và công trình phụ trên phần đất được bà H4, ông H1 giao (trong khuôn viên tường rào đã xây) có cả đất tại vị trí: A, D, H nên không đồng ý theo đơn khởi kiện của bà A và bản án sơ thẩm đã tuyên.

*Luật sư Trần Thanh B phát biểu:* phần đất tại vị trí: A, D, H theo Mạnh trích đo do ông H, bà N đã nhận chuyển nhượng và được giao đất công khai, xây tường rào kiên cố và sử dụng ổn định từ lúc ông S1, bà H4 còn sống đến nay. Tất cả các lần chuyển nhượng, cho tặng đều không có đo đạc mà chỉ giao đất theo thực tế. Khi

bà A khởi kiện chia thừa kế mới phát hiện có sự sai sót khi giao đất nên mới kiện đòi đất. Ông S1, bà H4 giao ranh đất theo bờ tường rào và xây nhà cấp theo ranh đó, khi ông S1, bà H4 xây nhà xong thì ông H mới xây tường rào nhưng ông S1, bà H4 không ý kiến gì. Đất tại các vị trí: A, D, H, ông H, bà N đã mua và nhận sử dụng hợp pháp, ổn định nên đề nghị Tòa cấp phúc thẩm công nhận các phần đất trên cho ông H, bà N.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

#### 1. Về chấp hành pháp luật:

1. Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án. Người tham gia tố tụng (nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Kim A và ông Vũ Xuân H đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272, Điều 273, Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó đủ điều kiện xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Kim A và ông H nhận thấy: theo Văn bản số 3014/UBND-NC ngày 06/6/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định, việc ông H, bà N xây dựng căn nhà và công trình trên một phần các thửa đất 254, 897, cùng tờ bản đồ số 5, đất tại xã M tại các vị trí L, H, D hình thành từ trước năm 2020 và không có hồ sơ cấp phép xây dựng theo quy định pháp luật. Việc xây dựng nêu trên thuộc một phần thửa 897 chưa đảm bảo quy định pháp luật về lĩnh vực đất đai, xây dựng và việc xây dựng trên một phần thửa 254 thuộc khu vực miễn phép xây dựng nhưng không thực hiện thông báo khởi công theo quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành.

Ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N xây dựng công trình kiến trúc, trồng cây trên phần đất tranh chấp tại vị trí A, D thuộc thửa 253 do bà Phan Thị H3 đứng tên chủ sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông H, bà N tháo dỡ công trình kiến trúc trả lại vị trí A (43m<sup>2</sup>) và vị trí D (354m<sup>2</sup>) cho những người thừa kế theo pháp luật của bà H3 là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn đồng ý hoàn trả giá trị cây trồng và công trình kiến trúc trên đất tại vị trí A, D cho ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N nên ghi nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự có sự thoả thuận, cụ thể: nguyên đơn quản lý, sử dụng vị trí N có diện tích 610m<sup>2</sup>, bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại vị trí H có diện tích 233m<sup>2</sup>, trên đất có một phần căn nhà và công trình kiến trúc. Sự thoả thuận này hoàn toàn tự nguyện, phù hợp mục đích quản lý sử dụng cho các đương sự và cũng phù hợp với thực tế khách quan của vụ án, không vi phạm diện tích tối thiểu tách thửa đối với loại đất CLN và đất ONT tại địa phương nên có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Kim A, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Xuân H.

Đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần Bản án sơ thẩm. Buộc những người thừa kế theo pháp luật của bà H3 hoàn trả giá trị cây trồng và công trình kiến trúc trên đất tại vị trí A, D cho ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của bà Lê Thị Kim A và ông Vũ Xuân H đảm bảo đúng các nội dung quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự do đó đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Lê Thị Kim A, ông Vũ Xuân H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Kim A và ông Xuân H thấy rằng:

[2.1] Về vị trí phần đất tranh chấp: Các đương sự thừa nhận, theo Mảnh trích đo địa chính số 548-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 30/11/2023, phần đất tranh chấp có diện tích là 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 253 (vị trí A, D) và 233m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 254 (vị trí H) tờ bản đồ số 5, đất tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An hiện do ông H quản lý sử dụng trên đó có nhà ở, công trình phụ, cây trồng do ông H, bà N xây dựng và trồng; đất có nguồn gốc do ông H nhận sang nhượng từ ông H1, bà H3; thửa 254 của bà Kim A được bà H3 tặng cho (bà H3 là mẹ ruột ông H1, bà Kim A; ông H là con rể ông H1). Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất tranh chấp: các chứng cứ có trong hồ sơ do cấp sơ thẩm thu thập cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Kim A trình bày phù hợp với lời trình bày của ông H, bà N cụ thể: Nguồn gốc thửa đất 253, 254 là của ông S1, chồng bà H3. Ông S1 được cấp đất lần đầu năm 1998; ngày 28/8/2013, ông S1, bà H3 tặng cho lại ông H1 (cha bà N, cha vợ ông H); sau đó ông H1 chuyển nhượng cho ông H một phần thửa 253 và chuyển nhượng lại cho bà H3 phần còn lại của thửa 253 và thửa 254. Năm 2016, bà H3 tặng cho bà A thửa 254. Khi cấp quyền sử dụng đất cho ông S1 và sau này chuyển cho ông H1, ông H, bà H3, bà A không có kiểm tra đo đạc thực tế chỉ thể hiện trên trích đo. Tuy nhiên khi bà H3, ông H1 giao đất cho ông H thì bà H3, ông S1, ông H1 có chỉ ranh để ông H cắm cọc có bà A và cán bộ địa chính xã chứng kiến. Mặc dù, bà A đứng tên thửa đất 254 nhưng bà A không có quản lý sử dụng mà bà H3 cất nhà để sinh sống cùng ông S1. Sau khi bà H3 xây nhà thì ông H mới xây hàng rào gạch theo ranh cũ, xây hàng rào sát với mí nhà của bà H3 mà không ai ngăn cản. Sau khi bà H3, ông S1 chết (năm 2018) có tranh chấp thừa kế thửa đất 253 đến khi đo đạc mới phát hiện nhà và công trình kiến trúc, cây trồng của ông H (trong khuôn viên hàng rào của ông H quản lý sử dụng từ năm 2014) có một phần thửa 253 (vị trí A, D) và một phần thửa 254 (vị trí H) nên bà A khởi kiện đòi ông H trả đất cho bà A và cho

hàng thừa kế của bà H3. Lời trình bày của ông H, bà N phù hợp với lời khai của bà Phan Thị Hồng V (cán bộ thương binh xã hội xã M cũng là người hỗ trợ làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất) (BL 253), phù hợp với lời khai của bà Phạm Thị Tuyết M2 (BL252) đều thể hiện bà H3 có chuyển nhượng đất thổ và đất vườn cho ông H, ông H đã trả đủ tiền cho bà H3; ông H xây hàng rào, cất nhà, trồng cây không ai ngăn cản. Hàng rào, kết cấu nhà, trồng cây, công trình phụ được thể hiện theo Chứng thư thẩm định giá, Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2023 và ngày 21/12/2023 (BL246-251). Như vậy phần đất tại vị trí A, D, H theo Mảnh trích đo do ông H, bà N đã nhận chuyển nhượng và được giao đất công khai, xây tường rào kiên cố và sử dụng ổn định từ lúc ông S1, bà H3 còn sống đến nay lẽ ra ông H được đứng tên quyền sử dụng đất tại phần đất tại vị trí A, D, H theo Mảnh trích đo mới phù hợp. Tuy nhiên do quá trình chỉnh lý biến động thửa đất 253, 254 và thửa 897 không đo đạc thực tế mà chỉ thể hiện trích đo nên phần đất tranh chấp tại vị trí A, D, H dù ông H đã sử dụng ổn định nhưng còn trong thửa đất 253 và 254 của bà H3, bà Kim A. Khi bà H3, ông S2 mất vào năm 2018, hàng thừa kế của bà H3 tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất của bà H3 thửa 253 và được Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc thụ lý vụ án số 131/2022/TLST-DS ngày 11/5/2022 đến khi đo đạc thực tế mới phát hiện phần đất tại vị trí A, D còn trong thửa 253 do bà H3 đứng tên nên bà Kim A rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã đình chỉ vụ án tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất. Sau bà Kim A khởi kiện tranh chấp với ông H yêu cầu ông H trả đất tại vị trí A, D, H cho bà Kim A và hàng thừa kế của bà H3. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không căn cứ vào quá trình sử dụng thực tế của ông H để không công nhận cho ông H tiếp tục sử dụng đất tại vị trí A, D, mà buộc ông H, bà N tháo dỡ chuồng gà và công trình kiến trúc khác trên đất để trả lại phần diện tích 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 253, tờ bản đồ số 5, loại đất BHK, đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An, tại vị trí A, D của Mảnh trích đo địa chính số 548-2023, cho những người thừa kế theo pháp luật của bà Phan Thị H3 (tên gọi khác Phạm Thị H4) là không phù hợp.

[2.3] Đối với 233m<sup>2</sup> đất tại vị trí H, bản án sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận: Ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích 233m<sup>2</sup> thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 5, loại đất thổ, trên đất có một phần căn nhà và công trình kiến trúc khác trên đất; cây cối của ông H. Bà Lê Thị Kim A quản lý sử dụng diện tích 610m<sup>2</sup> thuộc thửa 897, tờ bản đồ số 5, loại đất CLN. Tuy nhiên cả bà Kim A và ông H đều kháng cáo không đồng ý với thỏa thuận này và ông H không đồng ý trả đất tại vị trí H cho bà Kim A cũng không đồng ý giao đất tại vị trí N cho bà Kim A. Như đã phân tích nêu trên đất tại vị trí A, D, H ông H đã được bà H4 giao quản lý sử dụng từ năm 2014 không có ai tranh chấp. ông H sử dụng ổn định; bà Kim A không sử dụng đất nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Kim A, có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông H.

[3] Từ phần tích tại mục[2.2] [2.3] Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc. Bà Lê Thị Kim A, ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N liên hệ đến 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, hợp thửa giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 253, 897, tờ bản đồ số 5, loại đất CLN; thửa 254, tờ bản đồ 5, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

[4] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: chi phí đo đạc, định giá và thẩm định là 38.000.000 đồng Bà Lê Thị Kim A phải chịu. Bà Kim A đã nộp đủ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Kim A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do bị bác yêu cầu khởi kiện nhưng bà A là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 04/6/2018 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.

Ông Vũ Xuân H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Kim A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận nhưng bà A là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Vũ Xuân H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

[7] Phát biểu của Kiểm sát viên không trùng với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 27 và Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Kim A. Chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Xuân H. Sửa Bản án sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim A đối với ông Vũ Xuân H và bà Lê Thị Thu N về việc yêu cầu ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N tháo dỡ chuồng gà và công trình kiến trúc khác trên đất để trả lại phần diện tích 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 253, tờ bản đồ số 5, loại đất BHK, đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An, tại vị trí A, D của Mảnh trích đo địa chính số 548-2023 cho những người thừa kế theo pháp luật của bà Phan Thị H3 (tên gọi khác Phạm Thị H4) gồm bà Lê Thị Kim A, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị L2, ông Lê Văn E, bà Lê Thị Kim X, ông Lê Văn C, những người thừa kế theo pháp luật của ông Lê Văn H1 gồm bà Phạm Thị S, bà Phạm Thị Thu C1, bà Lê Thị Kim H2, bà Lê Thị Thu N, ông Lê Hoàng M, bà Lê Thị Thu T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim A đối với ông Vũ Xuân H và bà Lê Thị Thu N về việc yêu cầu ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất để trả phần diện tích 233m<sup>2</sup> thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 5, loại đất thổ, đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An tại vị trí H của Mảnh trích đo địa chính số 548-2023 trả lại cho bà Lê Thị Kim A sử dụng.

3. Ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích 233m<sup>2</sup> thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 5, loại đất thổ, đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An, tại vị trí H và 397m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất 253, tờ bản đồ số 5, loại đất BHK, đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An, tại vị trí A, D. Vị trí tứ cận đất theo Mảnh trích đo địa chính số 548-2023 được Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 duyệt ngày 30/11/2023.

4. Về thủ tục đăng ký kê khai:

4.1. Bà Lê Thị Kim A, ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N liên hệ đến 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, hợp thửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 253, 897 tờ bản đồ số 5, loại đất CLN; thửa 254, tờ bản đồ 5, loại đất ONT, đất tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

4.2. Bà Lê Thị Kim A có trách nhiệm nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 439957 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh L cấp cho bà Lê Thị Kim A đối với thửa đất số 253 và thửa 254. Trường hợp, bà Lê Thị Kim A, không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì vợ chồng ông Vũ Xuân H, bà Lê Thị Thu N có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Kim A đối với thửa 254, 253. Ông Vũ Xuân H có trách nhiệm làm thủ tục hợp thửa diện tích 397m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất 253, tờ bản đồ số 5, loại đất BHK, đất tại xã M, huyện C, tỉnh Long An, tại vị trí A, D vào thửa 897.

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

6. Trường hợp một trong các bên không thực hiện theo ranh đất theo quyết định của bản án, quyết định của Tòa án thì theo yêu cầu của đương sự, cơ quan Thi hành án dân sự ra Quyết định buộc thi hành.

7. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: chi phí đo đạc, định giá và thẩm định với số tiền là 38.000.000 đồng, bà Kim A phải chịu và đã nộp đủ.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Bà Lê Thị Kim A được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

8.2. Ông Vũ Xuân H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012313 ngày 26/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

9.1. Bà Lê Thị Kim A được miễn được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

9.2. Ông Vũ Xuân H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013203 ngày 29/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

10. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

11. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

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

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

**Huỳnh Hữu Nghĩa**