TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 254/2025/DS-PT
Ngày 10 tháng 9 năm 2025
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 598/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 903/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh **Lê Mạnh K**, sinh năm 1971 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 26 Ngõ 67, đường Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (Nay là số 26 Ngõ 67, đường Khương Đình, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội);

1.2. Anh **Trịnh Đình C**, sinh năm 1968 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 58 Hàng Giấy, phường Đồng Xuân, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội (Nay là số 58 Hàng Giấy, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội);

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Lạc Việt, Thành phố Hà Nội công chứng ngày 26/3/2022 và Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Lạc Việt, Thành phố Hà Nội công chứng ngày 21/4/2023):

- Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 18 đường Liên Hương, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (Nay là số 18, đường Liên Hương, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang) – Có mặt;

- Anh Nguyễn Việt H[1], sinh năm 1984; Địa chỉ: TDP số 5, phường Đức Thắng, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (Nay là TDP số 5, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội) – Vắng mặt;

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1958 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Khu phố Ông Lang, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang);

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Nam Phú Quốc công chứng ngày 04/8/2025):

2.1. Chị Nguyễn Thị H[2], sinh năm 1979 – Có mặt;

Cùng địa chỉ với bị đơn;

2.2. Ông Trần Bá N, sinh năm 1977 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ 6, Khu phố 10, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang;

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

3.1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1977 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Xóm Mới, xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp Xóm Mới, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang);

3.2. Chị Nguyễn Thị Mỹ H[3], sinh năm 1984 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Bến Tràm, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp Bến Trầm, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang);

3.3. Chị Nguyễn Thị H[2], sinh năm 1979 – Có mặt;

3.4. Chị Nguyễn Thị H[4], sinh năm 1981 – Vắng mặt;

3.5. Anh Hồng Việt H[5] – Vắng mặt;

3.6. Trẻ Hồng Nguyễn Việt H[6], sinh năm 2012 – Vắng mặt;

3.7. Trẻ Hồng Nguyễn Thiên P, sinh năm 2016 – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của Hồng Nguyễn Việt H[6] và Hồng Nguyễn Thiên P: Chị Nguyễn Thị H[4], sinh năm 1981 – Vắng mặt;

3.8. Anh Nguyễn Thanh P[1], sinh năm 1988 – Vắng mặt;

3.9. Chị Lâm Thị M – Vắng mặt;

3.10. Trẻ Nguyễn Bảo N[1], sinh năm 2013 – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Bảo N[1]: Anh Nguyễn Thanh P[1], sinh năm 1988 – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của các đương sự: Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị H[4], Nguyễn Thị Mỹ H[3], Nguyễn Thanh P[1], Hồng Việt H[5], Lâm Thị M (Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Khánh, tỉnh Kiên Giang công chứng ngày 04/3/2024 và ngày 15/10/2024): Chị Nguyễn Thị H[2], sinh năm 1979 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là Khu phố Ông Lang, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang);

3.11. Chị Nguyễn Kiều C, sinh năm 1984 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 26 Ngõ 67, đường Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (Nay là số 26 Ngõ 67, đường Khương Đình, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội);

3.12. Chị Trần Thị Kim P[2], sinh năm 1972 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 58 Hàng Giấy, phường Đồng Xuân, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội (Nay là số 58 Hàng Giấy, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội);

3.13. Uỷ ban nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang: Ủy ban nhân dân Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang – Vắng mặt;

4. *Người kháng cáo, kháng nghị:*

4.1. Bị đơn bà Nguyễn Thị M;

4.2. Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/3/2021 và lời khai trong quá trình quyết vụ án, các nguyên đơn anh Lê Mạnh K, anh Trịnh Đình C cùng người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2018, anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Trường L và hai anh cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422927 ngày 07/3/2018, Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2, Tờ bản đồ số 24, ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Do hai anh không thường xuyên ở trên đất nên bị hộ liền kề là bà Nguyễn Thị M lấn chiếm một phần Thửa đất số 83, diện tích lấn chiếm là 633,26 m^2 (đo đạc thực tế là 640,5 m^2). Tại Biên bản hoà giải ngày 05/02/2021, Hội đồng hoà giải đất đai Uỷ ban nhân dân xã Cửa Dương kết luận và yêu cầu bà M trả đất đã lấn chiếm cho hai anh nhưng bà M không đồng ý. Do đó, anh K và anh C khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà M và các con cháu của bà M tháo dỡ, di dời nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại cho hai anh diện tích 633,26 m^2 (đo đạc thực tế là 640,5 m^2) thuộc một phần Thửa đất số 83 nêu trên; Hai anh đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn (Số tiền hỗ trợ nguyên đơn đề nghị tại Biên bản hòa giải ngày 19/3/2024 tổng cộng là 239.710.000 đồng (BL 377), nhưng tại Biên bản hòa giải ngày 22/10/2024 chỉ đồng ý trợ cây trồng và giếng khoan tổng cộng là 36.256.000 đồng (BL 405));

Trong đơn phản tố, phản tố bổ sung ngày 21/6/2022 và lời trình bày tiếp theo bị đơn bà Nguyễn Thị M và người đại diện hợp pháp của bà M trình bày:

Năm 1979, gia đình bà khai khẩn một thửa đất để trồng tiêu, dừa, xoài, mít … Trên đất có 03 căn nhà cấp 4 của 03 hộ gia đình bà quản lý sử dụng từ đó đến nay. Giáp ranh đất của bà là đất của em của bà là bà Nguyễn Thị T^1, có hàng rào phân định ranh giới, mỗi bên đều có một hàng rào đến nay vẫn còn, bà T^1 còn đổ thêm một trụ bê tông để làm cột mốc ở phía sau; đồng thời cũng còn một bờ lề tiêu của bà. Việc bà T^1, ông Trường L, anh K, anh C chuyển nhượng sang tên đất như thế nào thì bà không biết, nhưng ranh giới đất hai bên đã có từ năm 1979 và sử dụng ổn định đến nay, nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh K, anh C.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422927 ngày 07/3/2018 cấp cho anh K, anh C đã chồng lấn qua đất của bà diện tích 633,26 m^2 (đo đạc thực tế 640,5 m^2) nên bà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, công nhận diện tích 633,26 m^2 (đo đạc thực tế 640,5 m^2) là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Trường hợp Tòa án buộc bà phải trả đất thì bà yêu cầu bồi thường toàn bộ công trình xây dựng trên đất là 591.949.000 đồng, giếng khoan là

30.000.000 đồng, cây trồng trên đất là 16.762.000 đồng. Tổng cộng 608.711.000 đồng.

Bà M còn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 055470 cấp ngày 17/5/2005 cho cụ Lê Thị D, Thửa đất số 59, diện tích 1.080 m^2, Tờ bản đồ số 1 tại ấp Ông Lang, xã Cửa Dương và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 812899 cấp ngày 24/11/2010 cho ông Nguyễn Văn H[7], Thửa đất số 83, diện tích 8.619,2 m^2, Tờ bản đồ số 24 tại ấp Ông Lang, xã Cửa Dương nhưng tại phiên tòa sơ thẩm thì người đại diện hợp pháp của bà M rút yêu cầu khởi kiện đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của cụ D và ông H[7].

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị H[4], Nguyễn Thị Mỹ H[3], Nguyễn Thanh P[1], Hồng Việt H[5] trình bày: Thống nhất yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M.

Tại Văn bản ngày 10/4/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kiều C trình bày: Thống nhất ý kiến và lời trình bày của chồng chị là anh Nguyễn Mạnh K.

Tại Văn bản ngày 10/4/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Kim P[2] trình bày: Thống nhất ý kiến và lời trình bày của chồng chị là anh Trịnh Đình C.

Tại Văn bản số 1328/UBND-NCPC ngày 05/7/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc trình bày:

Cụ Nguyễn Văn T[2] được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 100100 ngày 13/5/1993 đối với 06 thửa đất, tổng diện tích 32.918 m^2 tại ấp Ông Lang, xã Cửa Dương. Ngày 14/02/1997 cụ T[2] chết, không có di chúc. Ngày 02/7/2004, vợ cụ T[2] là cụ Lê Thị D cùng các đồng thừa kế lập Biên bản họp gia đình thống nhất để toàn bộ di sản cho cụ D, được Ủy ban nhân dân xã Cửa Dương xác nhận ngày 06/7/2004, Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc có Văn bản số 04/D-UB ngày 17/5/2005 chấp thuận cho cụ D được thừa kế quyền sử dụng 32.918 m^2 và có Quyết định số 944/QĐ-UB ngày 17/5/2005 cấp cho cụ D 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 055470, Thửa đất số 59, diện tích 1.080 m^2, Tờ bản đồ số 1;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 055472, Thửa đất số 60, diện tích 3.404 m^2, Tờ bản đồ số 1;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 055473, Thửa đất số 61, diện tích 2.162 m^2, Tờ bản đồ số 1;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 055474, Thửa đất số 63, diện tích 4.400 m^2, Tờ bản đồ số 1;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 055475, Thửa đất số 64, diện tích 15.724 m^2, Tờ bản đồ số 1;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 055476, Thửa đất số 122, diện tích 6.148 m^2, Tờ bản đồ số 1;

Ngày 12/02/2008 cụ D chết không có di chúc. Ngày 15/9/2010, các đồng thừa kế gồm các ông, bà: Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T^1, Nguyễn Văn H^7, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn H^8, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị T^3, Nguyễn Thanh P^4 lập Văn bản phân chia, nhường tài sản thừa kế di sản của cha mẹ là cụ Nguyễn Văn T^2, Lê Thị D để lại, được Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang công chứng có nội dung:

Ông Nguyễn Văn H^7 được nhận thừa kế quyền sử dụng 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 60, diện tích 3.404 m^2, Thửa đất số 64, diện tích 15.724 m^2.

Bà Nguyễn Thị T^1 được nhận thừa kế quyền sử dụng 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 59, diện tích 1.080 m^2, Thửa đất số 61, diện tích 2.162 m^2, Thửa đất số 63, diện tích 4.400 m^2.

Ngày 15/9/2010, ông Nguyễn Văn H^7 xin đăng ký biến động và tách thửa đất đối vối Thửa đất số 60 và Thửa đất số 64 thành 04 thửa đất, đến ngày 21/11/2020 ông H^7 được Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Số BB 812895, Thửa đất số 74, diện tích 1.407,2 m^2; Số BB 812896, Thửa đất số 81, diện tích 4.000 m^2; Số BB 812897, Thửa đất số 78, diện tích 2.829,5 m^2 và Số BB 812899, Thửa đất số 83, diện tích 8.619,2 m^2;

Ngày 17/12/2010, ông H^7 lập thủ tục tặng cho bà Nguyễn Thị T^1 Thửa đất số 83, diện tích 8.619,2 m^2 và bà T^1 đã được xác nhận chỉnh lý ngày 29/12/2010. Ngày 10/8/2012, bà T^1 xin tách thửa đất đối với Thửa đất số 83 thành 02 thửa đất, đến ngày 30/8/2012 bà T^1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 609818, Thửa đất số 83, diện tích 4.318,2 m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 609809, Thửa đất số 124, diện tích 4.301 m^2.

Ngày 25/7/2013, bà T^1 tiếp tục có đơn xin tách Thửa đất số 83, diện tích 4.318,2 m^2 thành 02 thửa đất, gồm Thửa đất số 130, diện tích 1.300 m^2 và Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2m^2; đồng thời lập thủ tục tặng cho ông Nguyễn Văn Đ Thửa đất số 83 và ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 354901 ngày 22/8/2013, Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2.

Ngày 09/10/2014, ông Đ cùng vợ là bà Phạm Ngọc A chuyển nhượng Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2 cho ông Nguyễn Thái T^4 và ông T^4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 422927 ngày 27/10/2014, Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2.

Ngày 24/11/2014, ông T^4 chuyển nhượng cho ông Võ Thái T^5 Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2 và ngày 21/12/2014 ông Trường được xác nhận chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 422927 ngày 27/10/2014.

Ngày 13/7/2015, ông T^5 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường L Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2 và ngày 27/7/2015 ông L được xác nhận chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 422927 ngày 27/10/2014.

Ngày 13/11/2017, ông L chuyển nhượng cho anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2 và ngày 07/3/2018 anh K và anh C được xác nhận chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 422927 ngày 27/10/2014.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 422927 ngày 27/10/2014 cho ông Nguyễn Thái T^4 (đã chỉnh lý chuyển nhượng sang tên cho Lê Mạnh K và Trịnh Đình C) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Qua kiểm tra vị trí phần đất tranh chấp có diện tích 640,5 m^2 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 723-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc lập ngày 06/6/2022 là nằm trong Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2 tại ấp Ông Lang, xã Cửa Dương của ông Nguyễn Thái T^4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 422927 ngày 27/10/2014 và đã chỉnh lý biến động sang tên cho Lê Mạnh K và Trịnh Đình C vào ngày 07/3/2018.

Tại Công văn số 1954/STNMT-VPĐK ngày 09/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang trình bày:

Nguồn gốc khu đất thuộc Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2 tại ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang là của ông Nguyễn Thái T^4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BO 422927 ngày 27/10/2014. Ông T^4 chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Thanh T[5] được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 02/12/2014; Ông T[5] chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trường L được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 27/7/2015; Ông L chuyển nhượng toàn bộ khu đất cho anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 07/3/2018; Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Nguồn gốc khu đất thuộc Thửa đất số 79, diện tích 14.225,6 m^2 (gồm 400 m^2 đất ODT và 13.825,6 m^2 đất CLN), Tờ bản đồ số 24 ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang là của bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H[9] được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 237374 ngày 21/7/2011. Quá trình sử dụng đất, bà M và ông H[9] đã chuyển nhượng 25,6 m^2 đất CLN cho bà Nguyễn Thị H[10] và chuyển nhượng diện tích 3.500 m^2 đất CLN cho bà Bùi Kim K[1] được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 23/9/2016. Đến ngày 01/12/2016, phần diện tích còn lại là 10.700 m^2 (gồm 400 m^2 đất ODT, 9.300 m^2 đất CLN và 1.000 m^2 đất trồng cây hàng năm khác) bà M và ông H[9] được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 313489 đối với Thửa đất số 200 (tách ra từ Thửa đất số 79), diện tích 10.700 m^2 Tờ bản đồ số 24 theo đúng ranh giới phần diện tích còn lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 237374 ngày 21/7/2011 (sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Về trình tự thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 313489 ngày 01/12/2016 được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Phần diện tích tranh chấp 640,5 m^2 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 723-2022 ngày 06/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc là nằm trong diện tích 3.018,2 m^2 thuộc Thửa đất số 83, Tờ bản đồ số 24 được Ủy ban nhân dân huyễn Phú Quốc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 422927 ngày 27/10/2014 cho ông Nguyễn Thái T[4] và đã được xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lê Mạnh K cùng sử dụng đất với anh Trịnh Đình C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 39, Điều 101, Điều 104, Điều 147, Điều 227, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5, khoản 1 Điều 26, Điều 95, Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 167, Điều 179, Điều 302 Luật đất đai đã được sửa đổi bổ sung năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 633,26 m^2 (theo diện tích đo đạc thực tế là 640,5 m^2) đã lấn chiếm trong tổng diện tích 3.018,2 m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422927 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) cấp ngày 27/10/2014 cho ông Nguyễn Thái T^4 và được chỉnh lý biến động sang tên anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C ngày 07/3/2018.

2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M cùng các con của bà M và ông Nguyễn Văn H^9 (đã chết) là những người thừa kế của ông H^9 gồm: anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H^2, chị Nguyễn Thị H^4, chị Nguyễn Thị Mỹ H^3 phải tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh có diện tích là 4,9 m^2 gồm các điểm 36, 37, 38, 39; giếng khoan; hàng rào ranh đất, toàn bộ công trình kiến trúc xây dựng và cây trồng trên đất tranh chấp để trả lại cho nguyên đơn anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 640,5 m^2, được giới hạn bởi các điểm 6, 27, 31, 15, 14, 11 và 7 (theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 723-2022 ngày 06/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang);

3. Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh P^1 cùng vợ là chị Lâm Thị M, cháu Nguyễn Bảo N^1 (con anh P^1, chị M, anh P^1 là người đại diện cho cháu N^1) phải tháo dỡ, di dời toàn bộ phần căn nhà, công trình xây dựng trên đất tranh chấp để trả lại cho nguyên đơn anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C diện tích đất là 55,5 m^2, được giới hạn bởi các điểm 7, 10, 34, 35 (theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 723-2022 ngày 06/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang);

4. Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H^4 cùng chồng là anh Hồng Việt H^5, cháu Hồng Nguyễn Việt H^6, sinh năm 2012; Hồng Nguyễn Thiên P, sinh năm 2016 (con của chị H^4, anh H^5, chị H^4 là người đại diện) tháo dỡ, di dời toàn bộ phần căn nhà, công trình xây dựng trên đất tranh chấp để trả lại cho nguyên đơn anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C diện tích đất là 39,4 m^2, được giới hạn bởi các điểm 11, 14, 32, 33 (theo tờ trích đo địa

chính số: TĐ 723-2022 ngày 06/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang);

5. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422927, thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) cấp cho ông Nguyễn Thái T[4] ngày 27/10/2014 và được chỉnh lý biến động sang tên anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C ngày 07/3/2018; Bác yêu cầu của bà M về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 640,5 m^2 cho bà M được quyền sử dụng nằm trong tổng diện tích 3.018,2 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422927 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) cấp cho ông Nguyễn Thái T[4] ngày 27/10/2014 và được chỉnh lý biến động sang tên anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C ngày 07/3/2018.

6. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M về việc bị đơn bà M yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 055470 thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 1 với diện tích 1.080 m^2 hiện tọa lạc tại ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17/5/2005 do bà Lê Thị D đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 812899 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 24 với diện tích 8.619,2 m^2 hiện tọa lạc tại ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) cấp ngày 24/11/2010 do ông Nguyễn Văn H[7] đứng tên (do bị đơn bà Nguyễn Thị M rút yêu cầu phản tố).

7. Về thời gian lưu cư:

- Gia đình anh Nguyễn Thanh P[1] cùng vợ là chị Lâm Thị M, cháu Nguyễn Bảo N[1] (con anh P[1], chị M, anh P[1] là người đại diện cho cháu N[1]) được lưu cư trong căn nhà nói trên thời gian là 03 (ba) tháng. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Gia đình chị Nguyễn Thị H[4] cùng chồng là anh Hồng Việt H[5], cháu Hồng Nguyễn Việt H[6], sinh năm 2012; Hồng Nguyễn Thiên P, sinh năm 2016 (con của chị H[4], anh H[5], chị H[4] là người đại diện) được lưu cư trong căn nhà nói trên thời gian là 03 (ba) tháng. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/01/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà.

Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có Quyết định số 03/QĐ-VKS-DS ngày 05/02/2025 kháng nghị phúc thẩm một phần Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận phần đất tranh chấp cho bị đơn và buộc bị đơn hoàn trả giá trị đất cho nguyên đơn theo kết quả định giá lần thứ Nhất là 2.154.642.000 đồng hoặc trường hợp bị đơn phải di dời tài sản để trả đất thì nguyên đơn phải hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn số tiền 319.710.000 đồng theo ý kiến của nguyên đơn tại phiên hòa giải.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Trần Bá Nhẫn trình bày bà M đã sử dụng đất trước thời điểm anh K và anh C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Diện tích đo đạc thực tế tăng hơn so với diện tích ghi trong đơn khởi kiện là 7,2 m^2, không làm thủ tục thụ lý bổ sung nhưng Bản án sơ thẩm lại giải quyết luôn phần 7,2 m^2 này là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự; Gia đình bà M còn có ông H^9, trên đất có nhà của gia đình anh P^1, gia đình chị H^4 nhưng Bản án sơ thẩm chỉ xác định bị đơn một mình bà M là vi phạm thủ tục tố tụng; Không đưa ông Nguyễn Trường L là người chuyển nhượng đất cho anh K, anh C vào tham gia tố tụng cũng là vi phạm thủ tục tố tụng; Không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường vào tham gia tố tụng cũng là vi phạm thủ tục tố tụng; Biên bản hòa giải có mâu thuẫn về thời gian giữa ngày 05/02/2021 với ngày 15/01/2021, không có sự tham gia của Trưởng ấp và những người sống lâu năm tại địa phương là vi phạm Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có dấu hiệu vi phạm chứ không như Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc và Sở Tài nguyên và Môi trường đã xác định; Cụ D đã chết nhưng Biên bản xác định ranh giới lại có chữ ký của cụ D là không đúng thực tế; Bà Nguyễn Thị T^1 có văn bản xác định diện tích tranh chấp là của bà M, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là sai thực tế; Công ty thẩm định giá Phương Đông định giá cao gấp hơn 02 lần so với kết quả thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Thịnh Vượng là không hợp lý. Do đó, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Bà Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị H[2] thống nhất lời trình bày của ông Trần Bá N và không trình bày gì thêm.

Anh Nguyễn Văn H trình bày khi gia đình bà M phân chia đất cho ông H[7] thì bà M đã ký giáp ranh, mốc tọa độ đã được bà M ký xác nhận nhiều lần theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Cơ quan quản lý đất đai có văn bản xác định ranh đất cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng và xác định diện tích đất tranh chấp là của anh K, anh C. Đề nghị bác kháng cáo của bà M. Buộc bị đơn và người liên quan di dời tài sản trả đất lại cho nguyên đơn, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn 1/3 giá trị tài sản phải di dời.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Quyết định kháng nghị và đơn kháng cáo hợp lệ; về nội dung: Có căn cứ xác định diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, trên đất có nhà của anh P[1], chị H[4] nên đề nghị nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn nếu bị đơn phải di dời nhà trả đất hoặc công nhận đất cho bị đơn thì bị đơn hoàn trả giá trị đất cho nguyên đơn theo kết quả thẩm định giá lần thứ Nhất. Do đó, đề nghị chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M và quyết định kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều không có kháng cáo và sự vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

Việc Bản án sơ thẩm giải quyết theo diện tích đo đạc thực tế có lớn hơn diện tích ghi trong đơn khởi kiện vẫn thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp, không phải là một quan hệ pháp luật khác nên không coi là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Do đó, không chấp nhận ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về phần này;

[2] Tại Biên bản hòa giải ngày 22/10/2024 (bút lục số 405, 406) người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn đều thống nhất với Chứng thư định giá ngày 06/3/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Định giá Thịnh Vượng. Sau đó người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu định giá lại nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/01/2025 (bút lục số 530), người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý với Chứng thư thẩm định giá lần Hai do Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông thực hiện. Vì vậy, căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số Vc 24/3/18/CT-TVAP ngày 06/3/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Định giá Thịnh Vượng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp phần diện tích 640,5 m^2 đất nằm giữa Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2 của nguyên đơn được cập nhật biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422927, số vào sổ cấp GCN CH 4407 ngày 27/10/2014 với Thửa đất số 79, diện tích 14.225,6 m^2 do bị đơn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 237374, số vào sổ cấp GCN CHO 1692 ngày 21/7/2011. Cả hai thửa đất đều tọa lạc tại ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Theo Trích đo địa chính số TĐ 723-2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc lập ngày 06/6/2022, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2024 và Chứng thư định giá số Vc 24/3/18/CT-TVAP ngày 06/3/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Định giá Thịnh Vượng thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích là 640,5 m^2; Trên đất tranh chấp có:

- Một phần nhà (xây dựng năm 2012) của ông Nguyễn Thanh P^1, trị giá 195.461.562 đồng (Toàn bộ nhà của ông P^1 trị giá 503.656.901 đồng);

- Mái che bên hông nhà ông P^1 trị giá 1.101.868 đồng;

- Một phần nhà (xây dựng năm 2012) của bà Nguyễn Thị H^4 trị giá 11.400.497 đồng (Toàn bộ nhà của bà H^4 trị giá 26.360.033 đồng);

- Mái che bên hông nhà bà H^4 trị giá 813.750 đồng;

- Nhà vệ sinh ngoài nhà trị giá 10.932.196 đồng;

- Giếng khoan trị giá 999.178 đồng;

- Hàng rào trị giá 48.084.939 đồng;

- Tổng giá trị các cây trồng trên đất là 16.256.000 đồng.

[4] Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 79 cho bà Nguyễn Thị M thể hiện tại Bản mô tả ranh giới thửa đất do bà Nguyễn Thị M ký

tên ngày 11/9/2008 thì ranh giới Thửa đất số 79 giáp với đất của cụ Lê Thị D là *"Từ mốc số 11, 12, 13, 14 đến mốc số 15 ranh giới là hàng rào thép gai"*.

Sau khi ông Nguyễn Văn H[7] được nhận thừa kế đất của cụ Lê Thị D thì Tại Bản mô tả ranh giới thửa đất Thửa đất số 74, diện tích 17.900,5 m^2 của ông Nguyễn Văn H[7] có bà Nguyễn Thị M ký tên ngày 10/9/2010 thì ranh giới Thửa đất số 74, diện tích 17.900,5 m^2 của ông Nguyễn Văn H[7] với Thửa đất số 79 của bà Nguyễn Thị M là *"Từ mốc số 9, 10, 11, 12 đến mốc số 12 ranh giới là hàng rào dây thép gai"*. Năm 2012, ông H[7] được tách thửa đất số 74 thành 04 thửa đất (số 74, 78, 81 và 83), trong đó Thửa đất số 83, diện tích 8.619,2 m^2 nằm giáp ranh với Thửa đất số 79 của bà Nguyễn Thị M. Sau khi được ông Nguyễn Văn H[7] tặng cho thì bà Nguyễn Thị T[1] được tách Thửa đất số 83 diện tích 8,619,2 m^2 thành Thửa đất số 124, diện tích 4.301 m^2 và Thửa đất số 83, diện tích 4.318,2 m^2 nằm giáp ranh với Thửa đất số 79 của bà Nguyễn Thị M. Ngày 25/7/2013, bà Nguyễn Thị T[1] tiếp tục xin tách Thửa đất số 83, diện tích 4.318,2 m^2 thành Thửa đất số 130, diện tích 1.300 m^2 và Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2 nằm giáp ranh với Thửa đất số 79 của bà Nguyễn Thị M.

Bà Nguyễn Thị T[1] tặng cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/8/2013 Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2. Ông Đ chuyển nhượng Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2 cho ông Nguyễn Thái T[4], ông T[4] chuyển nhượng lại cho ông Võ Thanh T[5], ông T[5] tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Trường L, đến ngày 13/11/2017 ông L chuyển nhượng Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2 cho anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C và ngày 07/3/2018 anh K và anh C được cập nhật biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422927 cấp ngày 22/8/2013 do ông Nguyễn Thái T[4] đứng tên.

Như vậy, hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng Thửa đất số 79 của bà Nguyễn Thị M từ năm 2008; hồ sơ kê khai đăng ký Thửa đất số 74 của ông Nguyễn Văn H[7] (có bà Nguyễn Thị M ký tên); hồ sơ tách thửa đất của ông H[7], hồ sơ tách thửa đất của bà T[1] và toàn bộ các hồ sơ tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 83 qua nhiều người thì tất cả đều thể hiện ranh giới Thửa đất số 83 với Thửa đất số 79 là tại vị trí được xác định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422927 cấp ngày 22/8/2013 mà anh K và anh C được cập nhật biến động ngày 07/3/2018.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2024, người đại diện hợp pháp của bị đơn (chị Nguyễn Thị H[2]) trình bày hàng rào tại vị trí như hiện nay là do bà Nguyễn Thị T[1] xây dựng vào năm 2010, sửa chữa lại vào năm 2016.

Đối chiếu vị trí hàng rào do bà T^1 xây dựng năm 2010, sửa chữa năm 2016 tại vị trí như hiện nay là có khác biệt về vị trí so với vị trí hàng rào thể hiện trong hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng Thửa đất số 79 của bà Nguyễn Thị M từ năm 2008; hồ sơ kê khai đăng ký Thửa đất số 74 của ông Nguyễn Văn H^7 (có bà Nguyễn Thị M ký tên); hồ sơ tách thửa đất của ông H^7, hồ sơ tách thửa đất của bà T^1 và toàn bộ các hồ sơ tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 83, tất cả đều thể hiện ranh giới Thửa đất số 83 với Thửa đất số 79 là tại vị trí được xác định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422927 cấp ngày 22/8/2013 mà anh K và anh C được cập nhật biến động ngày 07/3/2018.

Tại Công văn số 1328/UBND-NCPC ngày 05/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc và Công văn số 1954/STNMT-VPĐK ngày 09/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang đều xác định vị trí phần đất tranh chấp có diện tích 640,5 m^2 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 723-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc lập ngày 06/6/2022 là nằm trong Thửa đất số 83, diện tích 3.018,2 m^2 tại ấp Ông Lang, xã Cửa Dương của ông Nguyễn Thái T^4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 422927 ngày 27/10/2014 và đã chỉnh lý biến động sang tên cho Lê Mạnh K và Trịnh Đình C vào ngày 07/3/2018.

Từ các cơ sở trên, có căn cứ để xác định hàng rào tại vị trí như hiện nay do bà T^1 xây dựng từ năm 2010, 2016 là không đúng vị trí so với vị trí hàng rào bà M đã ký giáp ranh đất với cụ D vào năm 2008 và các biên bản mô tả ranh giới đất khi ông H^7 nhận thừa kế, khi ông H^7 tách thửa đất, khi bà T^1 nhận tặng cho từ ông H^7, khi bà T^1 tách thửa đất… Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà M về việc yêu cầu xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

[5] Nhà của ông P^1 bằng bê tông cốt thép, nhà của bà H^4 xây tường gạch. Việc tháo dỡ, di dời một phần nhà của ông P^1, một phần nhà của bà H^4 sẽ ảnh hưởng đến cấu trúc toàn bộ ngôi nhà nhưng Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông P^1, bà H^4 tháo dỡ di dời một phần nhà mà không xem xét đến thiệt hại của các căn nhà, vật kiến trúc trên đất là không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông P^1, bà H^4.

Do việc tháo dỡ, di dời một phần căn nhà làm ảnh hưởng đến toàn bộ ngôi nhà, nên mặc dù buộc đương sự phải tháo dỡ, di dời một phần nhà, vật kiến trúc nhưng xác định thiệt hại là 100% giá trị nhà, vật kiến trúc và buộc các bên phải chịu thiệt hại theo mức độ lỗi mới đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên đương sự.

Xét thấy vào thời điểm năm 2008, bà M đã xác định ranh giới đất giữa hai bên nhưng đến năm 2012 ông P^1, bà H^4 xây dựng một phần nhà lấn sang Thửa đất số 83 nên ông P^1, bà H^4 có lỗi. Anh K và anh C cũng có lỗi vì khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không khảo sát thực tế, không phát hiện trên đất đã có nhà ở, vật kiến trúc, cây trồng, hàng rào của người khác. Do đó, mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại.

Tổng giá trị nhà và mái che của ông P^1 là 503.656.901 đồng + 1.101.868 đồng = 504.758.769 đồng. Anh K và anh C phải hoàn trả cho ông P^1 50% với số tiền là 252.379.385 đồng; Ông P^1 phải tự chịu 50% là 252.379.384 đồng;

Tổng giá trị nhà và mái che của bà H^4 là 26.360.033 đồng + 813.750 đồng = 27.173.783 đồng. Anh K và anh C phải hoàn trả cho bà H^4 50% với số tiền là 13.586.892 đồng; Bà H^4 phải tự chịu 50% là 13.586.891 đồng;

Buộc bà M tháo dỡ, di dời hàng rào ra khỏi phần đất tranh chấp. Anh K và anh C phải hoàn trả cho bà M 50% giá trị hàng rào là 48.084.939 đồng/2 = 24.042.470 đồng. Bà M phải tự chịu 50% thiệt hại là 24.042.469 đồng

Buộc bà M giao cho anh K và anh C được quyền sở hữu nhà vệ sinh ngoài nhà, giếng khoan, toàn bộ cây trồng trên đất, anh K và anh C phải hoàn trả giá trị với tổng số tiền là 10.932.196 đồng + 999.178 đồng + 16.256.000 đồng = 28.187.374 đồng.

[6] Từ các phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Án phí:

[7.1] Do sửa Bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng giá trị phải hoàn trả là 318.196.121 đồng với số tiền án phí là 15.909.806 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi nên được miễn.

[7.2] Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã tự nguyện chịu nên không có cơ sở để xem xét lại;

Về chi phí thẩm định giá tài sản được xác định lại như sau:

- Chi phí định giá lần 1 là 13.200.000 đồng, mỗi bên phải chịu 50%; Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bà M nộp 6.600.000 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn.

- Bà M phải chịu 100% chi phí định giá lần 2 là 23.073.000 đồng (nộp xong).

[9] Quyết định của Bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M (do bà M rút yêu cầu) 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:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, chấp nhận một phần Quyết định số 03/QĐ-VKS-DS ngày 05/02/2025 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C;

2.1.1. Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 640,5 m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C, thuộc Thửa đất số 83, Tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422927 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc cấp ngày 27/10/2014 cho ông Nguyễn Thái T^4, được chỉnh lý biến động sang tên anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C ngày 07/3/2018;

2.1.2. Buộc bà Nguyễn Thị M cùng các anh, chị: Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị H^2, Nguyễn Thị H^4, Nguyễn Thị Mỹ H^3 giao trả cho anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C diện tích 640,5 m^2 nêu tại tiểu mục 2.1 trên và giao cho anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C được quyền sở hữu 01 nhà vệ sinh, 01 giếng khoan và toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp.

Buộc bà Nguyễn Thị M cùng các anh, chị: Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị H^2, Nguyễn Thị H^4, Nguyễn Thị Mỹ H^3 tháo dỡ, di dời hàng rào ra khỏi Thửa đất số 83 nêu trên.

Buộc anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M giá trị nhà vệ sinh, giếng nước, toàn bộ cây trồng là 28.187.374 đồng và hoàn trả 50% giá trị hàng rào là 24.042.470 đồng. Tổng cộng 52.229.844 đồng *(Năm mươi hai triệu hai trăm hai mươi chín ngàn tám trăm bốn mươi bốn đồng)*;

2.1.3. Buộc anh Nguyễn Thanh P[1], chị Lâm Thị M, cháu Nguyễn Bảo N[1] phải tháo dỡ, di dời phần căn nhà, công trình xây dựng trên đất tranh chấp để trả lại cho nguyên đơn anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C diện tích đất là 55,5 m^2, được giới hạn bởi các điểm 7, 10, 34, 35 (theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 723-2022 ngày 06/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang);

Buộc anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C hoàn trả cho anh Nguyễn Thanh P[1], chị Lâm Thị M, cháu Nguyễn Bảo N[1] 50% giá trị toàn bộ nhà, mái che với số tiền là 252.379.385 đồng *(Hai trăm năm mươi hai triệu ba trăm bảy mươi chín ngàn ba trăm tám mươi lăm đồng)*;

Gia đình anh P[1], chị M được quyền lưu cư 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2.1.4. Buộc chị Nguyễn Thị H[4], anh Hồng Việt H[5], Hồng Nguyễn Việt H[6], Hồng Nguyễn Thiên P tháo dỡ, di dời phần căn nhà, công trình xây dựng trên đất tranh chấp để trả lại cho nguyên đơn anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C diện tích đất là 39,4 m^2, được giới hạn bởi các điểm 11, 14, 32, 33 (theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 723-2022 ngày 06/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang);

Buộc anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C hoàn trả cho chị Nguyễn Thị H[4], anh Hồng Việt H[5], Hồng Nguyễn Việt H[6], Hồng Nguyễn Thiên P 50% giá trị toàn bộ nhà, mái che với số tiền là 13.586.892 đồng *(Mười ba triệu năm trăm tám mươi sáu ngàn tám trăm chín mươi hai đồng)*;

Gia đình chị H[4], anh H[5] được quyền lưu cư 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2.1.5. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu công nhận cho bà M được quyền sử dụng 640,5 m^2 thuộc Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh

Kiên Giang và bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422927, thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc cấp cho ông Nguyễn Thái T[4] ngày 27/10/2014 được chỉnh lý biến động sang tên anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C ngày 07/3/2018;

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

- Anh Lê Mạnh K liên đới với anh Trịnh Đình C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 15.909.806 đồng và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0004252 ngày 02/12/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang. Còn phải tiếp tục nộp 15.309.806 đồng, theo phần mỗi anh phải nộp 50% = 7.654.903 đồng, làm tròn 7.654.900 đồng *(Bảy triệu sáu trăm năm mươi bốn ngàn chín trăm đồng)*/người.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.4. Về chi phí tố tụng:

2.4.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.468.603 đồng: Nguyên đơn đã tự nguyện chịu và đã nộp xong;

2.4.2. Về chi phí thẩm định giá tài sản được xác định lại như sau:

- Chi phí định giá lần 1 là 13.200.000 đồng, mỗi bên phải chịu 50%; Nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ nên buộc bà Nguyễn Thị M phải nộp 6.600.000 đồng *(Sáu triệu sáu trăm ngàn đồng)* và hoàn trả số tiền này lại cho anh Lê Mạnh K và anh Trịnh Đình C.

- Chi phí định giá lần 2 là 23.073.000 đồng *(Hai mươi ba triệu không trăm bảy mươi ba ngàn đồng)*. Bà Nguyễn Thị M phải chịu 100% và bà M đã nộp xong.

3. Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

4. Quyết định của Bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M (do bà M rút yêu cầu) không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu – TPQ;

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

Phạm Văn Công