| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN AN PHÚ**<br>TỈNH AN GIANG | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 111/2024/DS-ST
Ngày 23 tháng 5 năm 2023

V/V tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời vật kiến trúc, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ, TỈNH AN GIANG**

***- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Phong Phi

*Các Hội thẩm nhân dân*:

Ông Nguyễn Thiện Hoàn

Ông Phan Công Văn

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thanh Trúc Phương- Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú tham gia phiên tòa*:** Bà Lâm Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2023/TLST-DS, ngày 27 tháng 7 năm 2023, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời vật kiến trúc, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 363/2023/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 8 năm 2023, giữa:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1969; (có mặt)

2. Bà Trần Thị Nhung, sinh năm 1971; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Bắc Đai, xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn N và bà Trần Thị Nhung:* Ông Bùi Quốc Nam – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV A-T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Địa chỉ: Số 423, ấp Mỹ Hòa, thị trấn Mỹ Luông, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn*:

1 Ông Phan Văn N2, sinh năm 1971; (có mặt)

2. Bà Phan Thị Hiền, sinh năm 1986;

3. Ông Phan Văn Hậu, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Tổ 05, ấp Phú Trung, xã Phú Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

4. Ông Trần Văn Hạnh, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ 05, ấp Phú Trung, xã Phú Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang (chết ngày 27/12/2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hạnh, gồm:

4.1 Bà Huỳnh Thị Chiến, sinh năm 1951;

4.2 Ông Trần Văn Thái, sinh năm 1970;

4.3 Bà Trần Thị Thúy, sinh năm 1972;

4.4 Bà Trần Thị Kim Thơ, sinh năm 1978;

4.5 Ông Trần Văn Vinh, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Tổ 05, ấp Phú Trung, xã Phú Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

4.6 Bà Trần Thị Thùy, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Khóm Mỹ Hòa, phường Vĩnh Mỹ, Tp Châu Đốc, tỉnh An Giang.

4.7 Bà Trần Kim Thoa, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Ấp Mỹ An, xã Vĩnh Châu, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

4.8 Ông Trần Văn Thành, sinh năm 1984;

4.9 Bà Trần Thanh Thủy, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa Phát, xã Phú Hiệp, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

5. Ông Huỳnh Văn Phúc, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Tổ 05, ấp Phú Trung, xã Phú Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

*Bà Phan Thị Hiền và ông Phan Văn Hậu ủy quyền cho ông Phan Văn N2, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 05, ấp Phú Trung, xã Phú Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền được công chứng ngày 05/11/2018).*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Văn N2 và bà Trần Thị Thu:* Ông Đặng Văn Kiệt – Luật sư Văn phòng Luật sư Đặng Văn Kiệt, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Trần Thị Thu, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 05, ấp Phú Trung, xã Phú Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (có mặt)

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

1. Bà Huỳnh Thị Tùng, sinh năm 1993;

2. Ông Lữ Văn Cửa, sinh năm 1986;

3. Ông Phan Văn Tuấn, sinh năm 1984;

4. Cháu Phan Gia Bảo, sinh năm 2014;

5. Cháu Phan Gia Khánh, sinh năm 2016;

6. Cháu Phan Thị Huỳnh Như, sinh năm 2009;

7. Cháu Phan Quốc Toàn, sinh năm 2014;

8. Cháu Phan Quốc Tường, sinh năm 2016;

Cùng địa chỉ: Tổ 05, ấp Phú Trung, xã Phú Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

*Người giám hộ và đại diện theo pháp luật của cháu Bảo và cháu Khánh là ông Phan Văn Hậu và bà Huỳnh Thị Tùng (là cha, mẹ của các cháu);*

*Người giám hộ và đại diện theo pháp luật của cháu Như, cháu Toàn và cháu Tường là ông Lữ Văn Cửa và bà Phan Thị Hiền (là cha, mẹ của các cháu).*

9. Uỷ ban nhân dân huyện An Phú, địa chỉ: Số 4252, đường Bạch Đằng, khóm An Thịnh, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (có đơn xin vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn; trình bày của các bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người có yêu cầu độc lập; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Vợ chồng ông Phạm Văn N và bà Trần Thị Nhung căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01001eL, ngày 28/10/2010 mang tên Phạm Văn N và Trần Thị Nhung (thửa 2447, tờ bản đồ 02, diện tích 4007m$^2$) kiện yêu cầu các ông, bà Phan Thị Hiền, Phan Văn Hậu, Trần Văn Hạnh, Huỳnh Văn Phúc di dời nhà, vật kiến trúc ra khỏi đất của ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu ông Phan Văn N2 trả lại số tiền được Nhà nước bồi thường khi mở rộng tỉnh lộ 957 là 12.500.000 (Mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Theo ông Phạm Văn N và bà Trần Thị Nhung: Vào năm 2008, ông N có nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn N2 phần đất nông N tại ấp Phú Trung, xã Phú Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang, diện tích 4.500 m$^2$. Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00979/eL, cấp ngày 03/3/1994 mang tên Phan Văn N2 (diện tích 5.036 m$^2$). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông N đã sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01001eL, ngày 28/10/2010 mang tên Phạm Văn N và Trần Thị Nhung. Việc làm giấy thiếu diện tích theo thỏa thuận chuyển nhượng là do có một phần nằm trong hành lang lộ giới và có một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Ngày 26/11/2012, ông N và ông N2 tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng 350 m$^2$ phần đất cặp lộ giới (tỉnh lộ 957) giá 28.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng lần 2 chỉ làm giấy viết tay. Như vậy, trước sau ông N có nhận chuyển nhượng của ông N2 4.850 m$^2$ và đã trả đủ tiền theo thỏa thuận. Trong

quá trình sử dụng đất canh tác thì năm 2011, ông N2 cho các con là bà Phan Thị Hiền và ông Phan Văn Hậu cất 02 ngôi nhà lấn chiếm vào đất của ông đã được cấp giấy. Khoảng năm 2012 – 2013 thì ông N2 tiếp tục cho ông Trần Văn Hạnh và ông Huỳnh Văn Phúc cất nhà lấn chiếm vào phần đất của ông. Khi những người này xây cất nhà thì ông N có báo chính quyền xã Phú Hội ngăn cản, nhưng các hộ này vẫn xây cất. Nay vợ chồng ông N, bà Nhung kiện yêu cầu các ông, bà N2, Hậu, Hiền, Hạnh, Phúc di dời nhà, vật kiến trúc trên phần đất của vợ chồng ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời yêu cầu ông N2 trả lại 12.500.000 đồng là tiền Nhà nước bồi thường khi thu hồi phần đất mà ông N2 đã bán cho ông, bà.

Theo ông Phan Văn N2: Ông N2 thừa nhận trước đây ông có chuyển nhượng phần đất 4.850 $m^2$ cho ông N (lần đầu 4.500 $m^2$, lần sau 350 $m^2$). Việc chuyển nhượng đã trả đủ tiền, ông N2 cũng đã xuống trụ giao đất cho ông N. Ông N2 xác định 02 ngôi nhà của Hiền, Hậu (con ông N2) không nằm trong phần đất mà ông N2 đã chuyển nhượng cho ông N. Về phần tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là thu hồi phần đất còn lại của ông N2, nên ông N2 không đồng ý trả lại theo yêu cầu của ông N, bà Nhung. Ngoài ra, ông N2 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng năm 2012 (lần sau) đối với phần đất 350$m^2$. Vì phần đất này ông N2 ký tên chuyển nhượng nhưng nay bà Thu (vợ ông N2) không đồng ý. Ông N2 xác định chữ ký tên "Thu" trong Tờ mua bán ngày 26/11/2012 không phải là chữ ký của bà Thu, mà chữ ký đó là do ông N2 ký thay.

Theo bà Trần Thị Thu: Việc ông N2 (chồng bà Thu) chuyển nhượng thêm cho ông N 350$m^2$ bà không đồng ý. Bà Thu xác định không có ký tên trong Tờ hợp đồng chuyển nhượng viết tay mà ông N cung cấp. Bà Thu yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất 350$m^2$. Lý do ông N2 bán cho ông N bà không biết.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Hiền, ông Phan Văn Hậu là ông Phan Văn N2 trình bày: Ông N2 xác định các ngôi nhà của Hiền, Hậu không nằm trong phần đất ông N2 chuyển nhượng cho ông N, nên không đồng ý di dời.

Các ông, bà Trần Văn Hạnh, Huỳnh Văn Phúc, Trần Thị Tùng, Lữ Văn Cửa, Phan Văn Tuấn không có văn bản nêu ý kiến, vắng mặt tại các phiên hòa giải, nên không ghi nhận được ý kiến.

Trong quá trình hòa giải, ông N, bà Nhung rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Phan Văn N2, ông Trần Văn Hạnh, ông Huỳnh Văn Phúc.

Về chứng cứ:

Tài liệu, chứng cứ do ông Phạm Văn N và bà Trần Thị Nhung giao nộp: Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01001eL cấp ngày 28/10/2010 mang tên Phạm Văn N và Trần Thị Nhung (thửa 2447, tờ bản đồ 02, diện tích 4007$m^2$); Bản sao Sơ đồ trích đo khu đất (trích đo tách thửa); Bản sao Quyết định thu hồi đất số 2029/QĐ-UBND ngày 26/12/2012 của Ủy ban nhân dân huyện An Phú; Bản sao Quyết định bồi thường số 2623/QĐ-UBND ngày 26/12/2012 của Ủy ban nhân dân huyện An Phú; Bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00979/eL cấp ngày 03/3/1994 mang tên Phan Văn N2 (diện tích 5036 $m^2$); Bản sao Thông báo kết quả hòa giải số 32/TB-UBND ngày 16/12/2011 của UBND xã Phú Hội; Quyết định

đình chỉ giải quyết vụ án số 185/2017/QĐST-DS ngày 03/8/2017 của TAND huyện An Phú; Bản sao Sổ Hộ khẩu chủ hộ tên Phạm Văn N; Bản sao CMND mang tên Phạm Văn N; Bản sao CMND mang tên Trần Thị Nhung; Hóa đơn ngày 25/9/2018 (tiền đo đất 1.846.900 đồng); Giấy ủy quyền ngày 19/9/2017 (bà Nhung ủy quyền cho ông N); Đơn yêu cầu giám định ngày 20/9/2018 của ông Phạm Văn N; Bản chính Tờ bán đất ngày 26/11/2012; Hóa đơn ngày 03/5/2019; Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 24/4/2019; Công văn số 991/CNAP-KT ngày 02/7/2019 của VP ĐKĐĐ AP (không chồng ghép được các giấy CN đã thu hồi); Công văn số 1451/CNAP-KT ngày 02/7/2019 của VP ĐKĐĐ AP (chênh lệch số đo 02 bản vẽ); Giấy ủy quyền ngày 30/10/2019 (ông N, bà Nhung ủy quyền cho ông Bùi Quốc Nam;

Tài liệu, chứng cứ do ông Phan Văn N2 và bà Trần Thị Thu giao nộp: Bản sao Sổ Hộ khẩu chủ hộ tên Phan Thị Hiền; Bản sao Sổ Hộ khẩu chủ hộ tên Phan Văn Hậu; Bản sao CMND tên Phan Văn Hậu; Giấy yêu cầu Luật sư của ông N2, bà Thu; Đơn phản tố ngày 29/9/2019 của ông Phan Văn N2 và bà Trần Thị Thu; Đơn yêu cầu thu thập chứng cứ ngày 07/01/2020 của ông N2.

Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2018; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2018; Bản vẽ hiện trạng ngày 05/9/2018; Bản vẽ hiện trạng (điều chỉnh) ngày 04/9/2018; Bản vẽ hiện trạng (điều chỉnh) ngày 19/9/2018; Biên bản đối chất ngày 31/10/2018; Bản đồ hiện trạng ngày 16/6/2017; Kết luận giám định số 669/KLGT-PC09 (giám định chữ ký tên trong Tờ bán đất ngày 26/11/2012); Biên bản định giá tài sản ngày 16/10/2019; Công văn 215/UBND-NC ngày 20/02/2020 của UBND huyện An Phú (xử lý nhà trên hành lang giao thông); Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/03/2020; Bản vẽ hiện trạng ngày 14/4/2020; Bản vẽ ngày 11/8/2021.

Tại phiên tòa,

Ông N, bà Nhung yêu cầu ông Hậu, bà Hiền di dời nhà, vật kiến trúc ra khỏi phần diện tích đất ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông N2, bà Thu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2012, diện tích 350m$^2$. Ông N2 đại diện theo ủy quyền của ông Hậu, bà Hiền không đồng ý di dời nhà của Hiền, Hậu theo yêu cầu của ông N, bà Nhung. Ông N2 cho rằng các căn nhà của Hiền, Hậu không nằm trong phần diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông N. Ngoài ra, ông N2 còn cho rằng các bản vẽ không đúng, chưa thể hiện được phần đất thừa ông đã khai phá, yêu cầu đo đạc lại.

Quan điểm của Luật sư Bùi Quốc Nam bảo vệ cho nguyên đơn cho rằng: xác định yêu cầu của nguyên đơn là buộc bà Hiền và ông Hậu di dời nhà lấn chiếm ra khỏi đất tranh chấp đã được đo đạc theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 18/11/2021, thể hiện phần đất lấn chiếm thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, các yêu cầu còn lại nguyên đơn đồng ý rút lại yêu cầu, ngoài ra phía nguyên đơn đề nghị Toà án xem xét để nguyên đơn được sử dụng phần đất tiếp giáp lộ để nguyên đơn đi lại thuận tiện trong việc xuống giống và thu hoạch mỗi mùa vụ, vì đất này tiếp giáp với đất của nguyên đơn là lối đi ra lộ, việc xuống giống hàng năm đều bị phía ông N2 và bà Thu cản trở gây khó khăn, lối đi thì bị chặn lại và trồng cây

trên đất, đất này là đất hành lang lộ giới do nhà nước quản lý. Do đó, đề nghị Toà án xem xét để công nhận đất trên cho nguyên đơn để được đi lại vào đất.

Quan điểm của Luật sư Đặng Văn Kiệt, cho rằng việc tranh chấp quyền sử dụng đất buộc tháo dỡ nhà trả lại đất, nếu xác định bị đơn Hiền, Hậu có lấn đất thì Toà án xem xét buộc bồi thường giá trị đất để cho Hiền, Hậu được ở ổn định, riêng đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn và bà Thu thì thấy bà Thu không biết việc chuyển nhượng, đất thì chưa được cấp giấy nên hợp đồng trên là vô hiệu do đó đề nghị Toà án tuyên bố huỷ hợp đồng chuyển nhượng trên.

Quan điểm của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật. Thành phần Hội đồng xét xử không thuộc trường hợp phải thay đổi. Tiến hành xét xử vắng mặt đúng quy định tại các điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào trình bày của đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Nhà của ông Phan Văn Hậu và nhà của bà Phan Thị Hiền xây cất có lấn chiếm vào phần đất của ông N, bà Nhung đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một phần nằm trên hành lang lộ giới, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông N, bà Nhung; đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N2, yêu cầu độc lập của bà Thu; không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đình chỉ đối với yêu cầu trả lại tiền bồi thường.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, các Luật sư, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về tư cách tham gia tố tụng: Ông Phạm Văn N và bà Trần Thị Nhung kiện ông Phan Văn N2, ông Phan Văn Hậu, bà Phan Thị Hiền, ông Trần Văn Hạnh, ông Huỳnh Văn Phúc. Xác định ông N, bà Nhung là đồng nguyên đơn; các ông, bà N2, Hậu, Hiền, Hạnh, Phúc là đồng bị đơn. Bà Trần Thị Tùng, ông Lữ Văn Cửa và các cháu Phan Gia Bảo, Phan Gia Khánh, Phan Thị Huỳnh Như, Phan Quốc Toàn, Phan Quốc Tường sống chung nhà với ông Hậu, bà Hiền; ông Phan Văn Tuấn (con ông N2) có ký tên trong Tờ mua bán đất ngày 26/11/2012, nên đưa bà Tùng, ông Cửa, ông Tuấn và các cháu Bảo, Khánh, Như, Toàn, Tường tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà Trần Thị Thu có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2012, nên đưa tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn Hạnh chết, nên đưa vợ và các con ông Hạnh, gồm các ông, bà: Huỳnh Thị Chiến, Trần Văn Thái, Trần Thị Thúy, Trần Thị Kim Thơ, Trần Văn Vinh, Trần Thị Thùy, Trần Kim Thoa, Trần Văn Thành, Trần thanh Thủy tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa

vụ của ông Hạnh. Tuy nhiên nguyên đơn cũng đã rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Hạnh.

Về việc vắng mặt tại phiên tòa: Các ông, bà, Huỳnh Thị Chiến, Trần Văn Thái, Trần Thị Thúy, Trần Thị Kim Thơ, Trần Văn Vinh, Trần Thị Thùy, Trần Kim Thoa, Trần Văn Thành, Trần thanh Thủy,Huỳnh Văn Phúc, Phan Văn Tuấn, Lữ Văn Cửa, Trần Thị Tùng vắng mặt lần thứ hai không lý do, nên tiến hành xét xử vắng mặt họ là phù hợp quy định tại các điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện: Theo đơn khởi kiện, ông N, bà Nhung kiện ông N2 trả lại 12.500.000 đồng là tiền Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất; các ông, bà Phan Văn N2, ông Phan Văn Hậu, bà Phan Thị Hiền, ông Trần Văn Hạnh, ông Huỳnh Văn Phúc di dời nhà trả lại quyền sử dụng đất. Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa, Ông N, bà Nhung rút lại yêu cầu kiện đối với ông N2, ông Hạnh, ông Phúc, chỉ kiện yêu cầu bà Hiền, ông Hậu di dời nhà, vật kiến trúc ra khỏi phần đất của ông N, bà Nhung đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phạm vi giải quyết còn lại, ông N, bà Nhung kiện yêu cầu Hiền, Hậu di dời nhà, nhật kiến trúc; ông N2, bà Thu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2012 đối với phần đất 350m$^2$.

Vụ án tranh chấp kéo dài qua nhiều năm, Hội đồng nhân dân huyện và Uỷ ban nhân dân xã Phú Hội cũng có ý kiến đề nghị Toà án giải quyết dứt điểm (Công văn số 04/UBND-VX ngày 09/01/2023 của UBND xã Phú Hội về việc ông N2 cản trở không cho ông N xuống giống).

Quá trình thụ lý như sau: ngày 14/3/2017 Toà án nhân dân huyện An Phú thụ lý vụ án số 84/2017/TLST-DS, sau đó, Toà án đình chỉ vụ án do nguyên đơn rút đơn kiện, Toà án ra Quyết định đình chỉ vụ án số 185/2017/QĐST-DS ngày 03/8/2017, có đo đạc theo bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú ngày 16/6/2017, do Thẩm phán Lê Thanh Hoàng thụ lý và đình chỉ vụ án.

Ngày 12/12/2017 Toà án nhân dân huyện An Phú thụ lý vụ án số 268/2017/TLST-DS quá trình giải quyết do Thẩm phán Nguyễn Phong Phi thụ lý, sau đó Chánh án phân công lại Thẩm phán Trần Văn Sáu theo Quyết định số 65/QĐ-CA vào ngày 26/02/2020.

Ngày 12/8/2022 Hội đồng xét xử sơ thẩm do Thẩm phán Trần Văn Sáu chủ toạ phiên toà đã ban hành Quyết định chuyển vụ án số 119/2022/QĐST- DS ngày 12/8/2022, chuyển vụ án về Toà án nhân dân tỉnh An Giang xem xét giải quyết theo Thẩm quyền.

Ngày 11/11/2022 Chánh án Toà án nhân dân tỉnh An Giang phân công Thẩm phán Lê Văn Huệ thụ lý vụ án.

Ngày 18/4/2023 Chánh án Toà án nhân dân tỉnh An Giang phân công lại cho Thẩm phán Ngô Ngọc Phỉ. Theo quyết định phân công số 47/2023/QĐ-TA.

Ngày 09/6/2023 Toà án nhân dân tỉnh An Giang ra Quyết định chuyển vụ án số 21/2023/QĐST-DS ngày 09/6/2023 chuyển vụ việc về Toà án nhân dân huyện An Phú thụ lý lại giải quyết theo thủ tục chung.

Ngày 27/7/2023 Toà án nhân dân huyện An Phú thụ lý vụ án số 137/2023/TLST-DS Do Thẩm phán Trần Văn Sáu được phân công. Đến ngày 28/8/2023 Chánh án Toà án nhân dân huyện An Phú ban hành Quyết định 291/QĐ-TA ngày 28/8/2023 phân công lại Thẩm phán Nguyễn Phong Phi để giải quyết và xét xử vụ án.

Về kết quả đo đạc:

Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 24/9/2019;

Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 20/12/2019;

Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 14/4/2020;

Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 11/8/2021;

Cả 4 bản vẽ này đều do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú thực hiện và phục hồi được mốc ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn N.

Phía bị đơn ông N2 không đồng ý và yêu cầu đơn vị đo đạc độc lập tiến hành đo vẽ, tại kết quả đo đạc ngày 24/11/2023 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Thuận Phát đo vẽ theo chỉ dẫn của đương sự hai bên tranh chấp, kết quả trên không áp bản đồ cấp giấy của ông Phạm Văn N và bà Trần Thị Nhung nên không thể xác định được nhà đất của hai hộ Hiền, Hậu có lấn vào đất của ông N hay không. Toà án cũng đã ban hành 03 công văn yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang kiểm tra nhưng cả 3 văn bản của Toà án đều không được trả lời, Toà án căn cứ vào kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú để xét xử. Từ các kết quả trên Toà án áp dụng Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 11/8/2021 để làm căn cứ xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ông N, bà Nhung căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01001eL, diện tích 4007m$^2$, do Ủy ban nhân dân huyện An Phú cấp ngày 28/10/2010 mang tên Phạm Văn N và Trần Thị Nhung kiện yêu cầu các bị đơn di dời nhà, vật kiến trúc trả lại đất. Các bị đơn không đồng ý di dời, ông N2, bà Thu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2012. Xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời vật kiến trúc, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Phạm vi giải quyết là phần diện tích 4.007m$^2$ ông N, bà Nhung được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất 350m$^2$ ông N2 chuyển nhượng cho ông N ngày 26/11/2012. Cả 2 phần đất tọa lạc ấp Phú Trung, xã Phú Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang. Vụ việc đã được hòa giải cơ sở theo quy định. Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

[3] Về thời hiệu: Trong vụ án này, các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu. Căn cứ Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015, thì việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai không tính thời hiệu, về yêu cầu huỷ hợp đồng là có thời hiệu.

[4] Về nội dung vụ án:

Về yêu cầu của ông N, bà Nhung: Căn cứ vào trình bày của các đương sự, các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Bản vẽ hiện trạng ngày 11/8/2021 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định: Năm 2008, ông N2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N phần đất diện tích 4.500m$^2$. Ông N đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng. Năm 2010, ông N và ông N2 thực hiện thủ tục sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà Nhung theo giấy chứng nhận diện tích 4.007m$^2$ (GCN.QSDĐ số CH01001eL cấp ngày 28/10/2010 mang tên Phạm Văn N và Trần Thị Nhung, thửa 2447, tờ bản đồ 02, diện tích 4007m$^2$). Ngày 26/11/2012 thì ông N2 tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông N diện tích đất 350m$^2$, phần đất này có một phần đã nằm trong phần đất ông N, bà Nhung sử dụng từ năm 2010.

Năm 2011, ông N2 cho các con là Hiền, Hậu xây cất 2 ngôi nhà khung gỗ, nóng đá, vách tole, mái tole, sàn gỗ (ván). Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú thì căn nhà của ông Hậu một phần lấn chiếm vào phần đất của ông N, bà Nhung đã được cấp giấy chứng nhận là 7,9m$^2$ theo các điểm 5,57,58,13; một phần nằm trong hành lang lộ giới theo các điểm 4,47,58,35.

Căn nhà của bà Hiền một phần lấn chiếm vào phần đất của ông N, bà Nhung đã được cấp giấy chứng nhận là 7,7m$^2$ theo các điểm 14,59,60,17; một phần nằm trong hành lang lộ giới theo các điểm 36,59,60,15. Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 11/8/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

Đồng thời, theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có căn cứ xác định khi ông Hậu, bà Hiền, xây cất nhà thì ông N có ngăn cản và báo chính quyền xã Phú Hội. Do đó chấp nhận yêu cầu của ông N, bà Nhung, buộc ông Hậu, bà Hiền tháo dỡ, di dời phần căn nhà lấn chiếm. Còn phần căn nhà nằm trong hành lang lộ giới là ngoài phạm vi khởi kiện (Chỉ kiện di dời nhà ra khỏi đất đã được cấp giấy chứng nhận) nên không xem xét giải quyết. Đồng thời, theo quy định tại Điều 157 Luật Đất đai năm 2013 thì thẩm quyền xử lý công trình vi phạm trên đất hành lang lộ giới thuộc cơ quan hành chính.

[5] Về yêu cầu phản tố của ông Phan Văn N2 và yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu:

Theo ông N2 thì Tờ bán đất ngày 26/11/2012 chỉ có ông N2 ký tên, đồng thời ông N2 ký thay cho cả bà Thu, Tuấn, Hậu. Còn bà Thu cho rằng việc ông N2 bán phần đất 350m$^2$ cho ông N vào ngày 26/11/2012 bà không đồng ý và không có ký tên trong Tờ bán đất. Theo Bản vẽ hiện trạng ngày 11/8/2021 thì phần đất các bên chuyển nhượng theo Tờ bán đất ngày 26/11/2021 có diện tích 329,0m$^2$ theo các điểm 1,2,47,45,3,9,10. Như vậy, phần đất thực tế ông N2 chỉ dẫn chênh lệch ít hơn so với Tờ mua bán là 21,0m$^2$. Tuy nhiên, các đương sự thống nhất các vị trí, nên thống nhất diện tích giải quyết là 329,0m$^2$ theo sự chỉ dẫn của ông N2 được thể hiện theo bản vẽ. Về phần tiền chuyển nhượng thì ông N2 cho rằng ông chuyển nhượng phần đất này giá 15.750.000 đồng, nhưng theo Tờ bán đất ngày 26/11/2012 có chữ ký của ông N2 theo Kết luận giám định số 669/KLGT-PC09 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh An Giang thì số tiền ông N2 nhận là 28.000.000 đồng. Từ đó

xác định, phạm vi giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là phần đất diện tích 329,0m$^2$ theo các điểm 1,2,47,45,3,9,10 có giá là 28.000.000 đồng.

Theo lời thừa nhận của ông N2 và các chứng cứ thì ông N2 có bán phần đất trên cho ông N vào năm 2012, ông N đã trả tiền đầy đủ theo thỏa thuận, nhận đất sử dụng công khai khoảng 7 năm (tính từ ngày chuyển nhượng năm 2012 đến ngày bà Thu có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng năm 2019). Theo bà Thu, việc ông N2 chuyển nhượng thêm cho ông N phần đất năm 2012 thì bà không biết và không có ký tên vào Tờ bán đất ngày 26/11/2012. Tuy nhiên, vị trí phần đất chuyển nhượng và nhà bà Thu đang ở cách nhau khoảng 30 mét; ông N đã quản lý sử dụng phần đất này từ năm 2012 nhưng bà Thu không có ý kiến. Ngoài ra, ông N2 cũng xác định số tiền bán đất cho ông N được sử dụng chung trong gia đình. Từ đó có căn cứ xác định, sự việc ông N2 chuyển nhượng đất cho ông N theo Tờ bán đất ngày 26/11/2012 bà Thu hoàn toàn có biết. Theo Án lệ số *04 "Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất"*.

Ngoài ra, Đối với tờ mua bán cho đất ngày 26/11/2012 về hình thức là không đúng quy định tuy nhiên, Theo án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức: *"Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực..."* . Trong vụ án này ông N2 đã nhận đủ tiền, nguyên đơn ông N đã nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 2012 đến nay, do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng của ông N2 và bà Thu.

Ngoài ra, Theo Bản vẽ ngày 14/4/2020 và Bản vẽ ngày 11/8/2021 thì phần đất ông N2 chuyển nhượng thêm cho ông N ngày 26/11/2012 có một phần diện tích thuộc GCN.QSDĐ số CH01001eL cấp ngày 28/10/2010 mang tên Phạm Văn N và Trần Thị Nhung (theo các điểm 45,2,1,10,46, diện tích 167,0m$^2$); một phần nằm trong biên thu hồi (theo các điểm 45,3,9,46, diện tích 162,0m$^2$). Như vậy, theo Bản vẽ hiện trạng và theo Quyết định thu hồi đất số 2029/QĐ-UBND; Quyết định bồi thường số 2623/QĐ-UBND cùng ngày 26/12/2012 của UBND huyện An Phú thì phần đất 329,0m$^2$ mà các bên tranh chấp có một phần diện tích Nhà nước đã thu hồi và bồi thường (theo các điểm 45,3,9,46 diện tích 162,0m$^2$ x 54.000 đồng = 8.748.000 đồng). Tuy nhiên ông N, bà Nhung đã rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông N2, nên không xem xét yêu cầu ông N2 trả lại tiền này. Đồng thời, ông N, bà Nhung không có ý kiến gì về diện tích chuyển nhượng, số tiền đã trả theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/11/2012 nên không xem xét, giải quyết.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2012 (Tờ bán đất ngày 26/11/2012) giữa gia đình ông Phan Văn N2 với ông Phạm Văn N.

[6] Về yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N2 và bà Thu, theo nội dung các bên thừa nhận ông N2, bà Thu đã đồng ý chuyển nhượng đất cho ông N, và đã đồng ý ký sang tên cho ông N và bà Nhung để ông N và bà Nhung được cấp giấy GCN.QSDĐ số CH01001eL cấp ngày 28/10/2010 mang tên Phạm Văn N và Trần Thị Nhung, thửa 2447, tờ bản đồ 02, diện tích 4007m$^2$. Do dó, yêu cầu huỷ giấy đất là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án đã cho đương sự kiểm tra, tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ, ông Phạm Văn N và bà Trần Thị Nhung còn có yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông, bà với ông N2 (chuyển nhượng cả 2 lần là 4.850m$^2$). Theo đó, ông bà yêu cầu ông N2 giao thêm phần đất thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng (chuyển nhượng 4.500m$^2$ nhưng mới giao 4.789m$^2$). Xét đơn khởi kiện, thì phần yêu cầu bổ sung này của ông N, bà Nhung vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ các điều 5, 188, 210 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án không thụ lý, giải quyết yêu cầu bổ sung này của ông N, bà Nhung. Nếu ông N, bà Nhung có yêu cầu thì được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác.

Cũng trong quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa đã kiểm tra, cho đương sự tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ, đặc biệt là các bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú. Phía ông N2, bà Nhung có yêu cầu đo đạc lại (tổng cộng 4 lần). Tòa án cũng đã tiến hành đo đạc, thẩm định lại theo yêu cầu. Ông N2 có đơn yêu cầu đo đạc lại bởi đơn vị độc lập, tuy nhiên kết quả đo đạc của Công ty đo đạc nhà đất Thuận Phát không thể hiện vị trí đất đã được cấp cho ông Phạm Văn N, do đó, kết quả trên của Công ty Thuận phát không đảm bảo cơ sở pháp lý để Toà án đưa ra phán quyết cuối cùng.

[8] Về việc xác định hành lang giao thông và lối đi quyền sử dụng đất liền kề, tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn, Luật sư bảo vệ nguyên đơn yêu cầu công nhận được sử dụng đất hành lang giao thông tiếp giáp giữa đất nông N và tỉnh lộ 957 để tiện việc lên xuống khi đến mùa xuống giống và thu hoạch, do phía ông N2 đã rào chắn lại phần đất này nên mới dẫn đến tranh chấp. Tại phiên toà hôm nay phía nguyên đơn yêu cầu công nhận đất hành lang giao thông là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, hơn nữa đất hành lang giao thông là thuộc thẩm quyền quản lý của cơ quan nhà nước quản lý về đất đai và giao thông, nên Toà án không thể giao đất cho các đương sự, theo quy định của Luật giao thông đường bộ, Luật đất đai thì đất hành lang giao thông thì chủ sử dụng đất liền kề có lối đi ra lộ giao thông được quyền sử dụng và khi nhà nước có chủ trương thu hồi mở rộng tỉnh lộ thì sẽ không bồi thường cho các hộ dân (VD: đất trước nhà thì chủ nhà được sử dụng để đi ra lộ…). theo quy định tại khoản 3, Điều 45 BLTTDS 2015 thì "*lẽ công bằng được xác định trên cơ sở lẽ phải được mọi người trong xã hội thừa nhận, phù hợp với nguyên tắc nhân đạo, không thiên vị và bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong vụ việc dân sự đó*". Đây là lẽ công bằng mà ai cũng phải biết và hướng đến, đảm bảo trật tự sử dụng đất, quyền đối với bất động sản thuộc sở hữu của Nhà nước.

[9] Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, tại phiên toà đề nghị Toà án công nhận phần đất hai căn nhà của bà Hiền và ông Hậu cho bị đơn và hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, Tuy nhiên, hai căn nhà này lấn chiếm diện tích không lớn, nhưng việc xây dựng nhà trên đất nông N là sai với quy định của Luật đất đai (xây nhà trên đất nông N phải chuyển mục đích sang thổ cư và xin phép xây dựng) Căn cứ Điều 9, 10, 11 và Điều 12 Nghị định 91/2019/NĐ-CP, khi sử dụng đất sai mục đích thì bị phạt tiền và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, trong đó có biện pháp buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu. Theo khoản 4 Điều 92 Luật Nhà ở 2014 cũng quy định rõ về các trường hợp nhà ở phải phá dỡ, cụ thể: "*4. Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc **xây dựng trên đất không phải là đất ở** theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt"*. Nên Toà án không có cơ sở để công nhận cho bị đơn và buộc hoàn giá trị quyền sử dụng đất.

[10] Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Văn N đã nộp chi phí đo đạc, thẩm định, định giá 5.592.000 (Năm triệu năm trăm chín mươi hai nghìn) đồng, chi phí giám định 3.000.000 (Ba triệu) đồng. Tại phiên toà hôm nay, ông N đồng ý tự nguyện chịu chi phí này nên công nhận sự tự nguyện của ông N. (đương sự đã nộp xong)

Ông Phan Văn N2 có yêu cầu đo đạc đối với Công ty đo đạc nhà đất Thuận Phát với chi phí theo hợp đồng số 89/HDDV-TP ngày 04/10/2023 với tổng số tiền là 12.706.200 đồng, Tại phiên toà hôm nay ông N2 đồng ý tự nguyện chịu chi phí này, tuy nhiên, yêu cầu phản tố của ông không được chấp nhận ông cũng phải chịu chi phí này. (đương sự đã nộp xong)

[11] Về án phí:

Ông Hậu, bà Hiền phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo mức án phí  không có giá ngạch.

Ông N2, bà Thu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của  ông, bà không được chấp nhận theo mức án phí không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 95, 99, 100, 101 của Luật đất đai;

Căn cứ các điều 182, 183, 184, 185 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 92 Luật Nhà ở 2014;

Căn cứ các khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 45; Điều 217, 147, 244, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 1 Điều 24; các khoản 2, 5, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội,

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N và bà Trần Thị Nhung:

Buộc ông Phan Văn Hậu, bà Trần Thị Tùng tháo dỡ, di dời phần căn nhà lấn chiếm vào diện tích đất của ông Phạm Văn N và bà Trần Thị Nhung theo các điểm 5,57,58,13; diện tích 7,9m$^2$ (Theo Bản vẽ hiện trạng ngày 11/8/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú).

Buộc bà Phan Thị Hiền, ông Lữ Văn Cửa tháo dỡ, di dời phần căn nhà lấn chiếm vào diện tích đất của ông Phạm Văn N và bà Trần Thị Nhung theo các điểm 14,59,60,17; diện tích 7,7m$^2$ (Theo Bản vẽ hiện trạng ngày 11/8/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú).

Các đương sự được quyền lưu cư tại phần nhà bị tháo dỡ là 6 tháng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn N2 và yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2012.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn N2 và bà Trần Thị Thu;

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Phạm Văn N và bà Trần Thị Nhung (phần yêu cầu ông Phan Văn N2 trả lại tiền bồi thường 12.500.000 đồng; ông Trần Văn Hạnh, ông Trần Văn Phúc di dời nhà, vật kiến trúc trả lại quyền sử dụng đất).

Về án phí: Ông Phan Văn Hậu phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; bà Phan Thị Hiền phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; ông Phan Văn N2 và bà Trần Thị Thu mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí của ông N2, bà Thu được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông N2 đã nộp theo Biên lai thu số 0009314 ngày 15/10/2018 (ông N2, bà Thu đã nộp đủ).

Hoàn lại cho ông Phạm Văn N số tiền tạm ứng án phí 675.000 (Sáu trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0002685 ngày 08/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú.

Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, giám định:

Ông Phạm Văn N đã nộp chi phí đo đạc, thẩm định, định giá 5.592.000 (Năm triệu năm trăm chín mươi hai nghìn) đồng, chi phí giám định 3.000.000 (Ba triệu) đồng. Tại phiên toà hôm nay, ông N đồng ý tự nguyện chịu chi phí này nên công nhận sự tự nguyện của ông N. (đương sự đã nộp xong)

Ông Phan Văn N2 có yêu cầu đo đạc đối với Công ty đo đạc nhà đất Thuận Phát với chi phí theo hợp đồng số 89/HDDV-TP ngày 04/10/2023 với tổng số tiền là 12.706.200 đồng, Tại phiên toà hôm nay ông N2 đồng ý tự nguyện chịu chi phí này, tuy nhiên, yêu cầu phản tố của ông không được chấp nhận ông cũng phải chịu chi phí này. (đương sự đã nộp xong)

Về quyền kháng cáo:

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (23.5.2024) các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- VKSND huyện An Phú (1);
- THADS huyện An Phú (1);
- Các đương sự;
- UBND xã Phú Hội (1);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Phong Phi**