

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 37/2024/DS-PT
Ngày: 30/01/2024
V/v “Tranh chấp đòi tài sản
QSDĐ, yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ vô
hiệu, hủy GCNQSDĐ”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Minh Phượng;

Các Thẩm phán: ông Lê Thanh Hoàng, ông Hoàng Ngọc Linh.

- **Thư ký phiên tòa:** ông Ngô Huỳnh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** bà Lương Thị Hương – Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa.

Trong ngày 30 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 336/2023/TLPT-DS ngày 04/12/2023 về việc “Tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 352/2023/QĐ-PT ngày 05/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2024/QĐ-PT ngày 04/01/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Thạch Phương B, sinh năm 1976;

2. Bà Nguyễn Thị Đài T, sinh năm 1974, có mặt;

Cùng nơi cư trú: 30/38 khóm DT, phường MT, TPL, tỉnh An Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: bà Nguyễn Thị Đài T (Giấy ủy quyền ngày 09/09/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967; nơi cư trú: số 52/15 đường TBH, khóm DT, phường MT, TPLX, tỉnh An Giang, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: Luật sư Nguyễn Đình

Thái H – Văn phòng luật sư TH, Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng, địa chỉ liên hệ: 36, đường 49, khu phố 7, phường HBC, TP. TĐ, TP. Hồ Chí Minh, có mặt

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; trụ: số 99 đường Nguyễn Thái Học nối dài, phường Mỹ Hòa, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1991, có mặt;

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết Ng, sinh năm 1988, có mặt;

4. Cháu Nguyễn Văn K, sinh năm 2012;

5. Cháu Nguyễn Văn Th, sinh năm 2016.

Cháu K, Th do ông H và bà Ng đại diện theo pháp luật, có mặt.

Cùng nơi cư trú: số 52/15 đường TBH, khóm ĐT, phường MT, TPL, tỉnh An Giang

6. Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1964; nơi cư trú: số 33/5, đường TBH, khóm ĐT, phường MT, TPLX, tỉnh An Giang, có mặt.

7. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1963; nơi cư trú: số 33/5, khóm ĐT, phường MT, thành phố LX, tỉnh An Giang, vắng mặt.

8. Ông Phạm Thanh S, sinh năm 1983, vắng mặt;

9. Bà Trà Thị M, sinh năm 1985, vắng mặt;

Cùng nơi cư trú: khu vực TQ, phường TH, quận TN, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà M: ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1984; nơi cư trú: khu vực TH 1, phường TT, quận TN, TP. Cần Thơ (đt: 0947.777.000) (theo giấy ủy quyền ngày 04/11/2022), có mặt.

10. Em Thạch Vạn E, sinh năm 2006 (do ông B, bà T đại diện theo pháp luật).

11. Anh Thạch Vạn P, sinh năm 2003; nơi cư trú: số 30/38, khóm ĐT, phường MT, TP. LX, tỉnh An Giang, vắng mặt.

12. Phòng Công chứng số 1 tỉnh An Giang; địa chỉ: số 8 đường Lý Thường Kiệt, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang, vắng mặt.

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đài T trình bày:

Ngày 04/04/2011 Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02271 cho ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T. Nguồn gốc phần diện tích đất là do nhận

chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D, theo hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 1480, ngày 22/11/2010 được Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang chứng nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Cùng năm 2011 ông, bà xin phép xây dựng nhà ở với kết cấu: nền gạch, khung bê tông cốt thép, vách gạch, mái tole, la phòng nhựa và mái che phía trước có kết cấu: khung tiền chế, mái tole, nền lót gạch men và quản lý, sử dụng từ năm 2011 đến nay. Khi xây dựng nhà ở, có xây dựng hàng rào bảo vệ phần diện tích đất có kết cấu khung bê tông cốt thép, vách gạch, có chiều cao 1,5m. Tại thời điểm thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn D, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng kích thước chiều ngang 12m x chiều dài 34,7m, có diện tích khoảng 420m² nhưng khi đo đạc thực tế ngoài thực địa, ông D có tặng cho thêm 0,2m (2 tấc) cho ông B và bà T, ông D không tính tiền vào hợp đồng chuyển nhượng.

Việc đo đạc được hai bên thống nhất giao nhận các mốc ranh giới sử dụng đất theo thỏa thuận, phía gia đình bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Ngọc V là con của ông Nguyễn Văn D đều biết rõ sự việc, do nhà liền kề và là hàng xóm với nhau đồng thời ông B và bà N không có ý kiến tranh chấp. Về giá trị chuyển nhượng được hai bên thống nhất 2.000.000đ/m², thanh toán theo hình thức gửi bằng tiền mặt và vàng quy đổi tại thời điểm chuyển nhượng cho đủ số tiền giao cho ông D và đã giao đủ tiền chuyển nhượng.

Đến năm 2019, do nhu cầu sử dụng phần diện tích đất còn lại ngoài tường rào nên có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc nhưng hộ liền kề là bà N ngăn cản. Do đó, bà T và ông B khởi kiện yêu cầu bà N cùng các đương sự H, Ng, K, Th trả lại phần diện tích đất lấn chiếm có kích thước chiều ngang 3,2m x chiều dài 34,7m trên đất có xây dựng căn nhà với diện tích khoảng 38,4m² nằm trong phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02271, ngày 04/04/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên công nhận cho ông B và bà T; và yêu cầu tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông B và bà T quản lý sử dụng.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, đo đạc thực tế ngoài thực địa ông B và bà T khởi kiện bổ sung, cụ thể: đối với phần diện tích đất lấn chiếm, ông B và bà T yêu cầu bà N, ông B, cháu K, cháu Th (do ông H và bà Ng đại diện) phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm có diện tích 135,1m² được giới hạn tại các điểm 75, 8, 28, 31, 32, 48, 76, 51, 61, 60, 59, 58. Yêu cầu bà N, ông B, cháu K, cháu Th (do ông H và bà Ng đại diện) phải tháo dỡ, di dời các vật dụng, vật kiến trúc nằm trong phần diện tích đất 135,1m², cụ thể như sau: mái che có diện tích 4,0m² được giới hạn bởi các điểm 58, 73, 13, 12, 11, 87, 86 theo bản trích đo hiện trạng lập ngày 24/3/2023. Mái che có diện tích 0,1m² được giới hạn bởi các điểm 86, 87, 74. Mái che được xây dựng với kết cấu: nền láng xi măng + gạch men, khung gạch + khung gỗ, vách gạch + tole, mái tole và toàn bộ phần mái tole tiền chế phía trước có diện tích 29,1m² được giới hạn bởi các điểm

18, 72, 59, 71, 34. Một phần mái che có diện tích $0,4\text{m}^2$ được giới hạn bởi các điểm 36, 61, 70, 43. Chuồng gà được xây dựng với kết cấu: nền trải đá sỏi, khung gỗ tạp, vách tổng bạt + tole, mái tole có diện tích $4,8\text{m}^2$ được giới hạn bởi các điểm 44, 47, 46, 45.

Đối với phần diện tích đất lấn chiếm và vật kiến trúc lấn chiếm hộ liền kề của ông Phạm Thanh S và bà Trà Thị M: ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T tự nguyện tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trả lại phần diện tích đất lấn chiếm. Đối với vật kiến trúc và diện tích đất lấn chiếm của hộ ông Nguyễn Ngọc V và bà Huỳnh Thị L, ông B và bà T tự nguyện tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho hộ ông Nguyễn Ngọc V và bà Huỳnh Thị L

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Về nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn D (cha ruột) tặng cho trước năm 2010 để sáp nhập vào phần diện tích đất tiếp giáp với căn nhà bà N đang quản lý. Đến ngày 23/10/2010 ông D có làm tờ di chúc để lại phần diện tích đất có kích thước chiều ngang 3,2m x dài 25m cho bà N. Sau khi được tặng cho, bà N xây dựng nhà ở, mở tiệm tạp hóa buôn bán. Vị trí phần đất tiếp giáp ranh tường rào kiên cố nhà ông B và bà T, hai bên không có ý kiến tranh chấp tại thời điểm bà N xây dựng lại nhà ở và mở tiệm tạp hóa (mái che).

Ngày 22/11/2010 vợ chồng ông B và bà T nhận chuyển nhượng đất từ ông D, phần đất chỉ có kích thước chiều ngang 9m x chiều dài 34,7m không phải kích thước chiều ngang 12,2m x chiều dài 34,7m. Sau khi nhận chuyển nhượng phía ông B, bà T và gia đình bà N đã tiến hành cắm các mốc ranh giới sử dụng đất, tiến hành bàn giao diện tích đất trên thực tế với kích thước chiều ngang 9m, dài 34,7m. Đến khoảng năm 2011 ông B, bà T xây dựng nhà ở trên đất và xây dựng hàng rào kiên cố bảo vệ căn nhà, xác định vị trí ranh đất không lấn chiếm giữa các bên.

Đối với phần diện tích đất ông B, bà T được công nhận có kích thước chiều ngang 12,2m x chiều dài 34,7m; bản thân bà N không biết. Sau khi xảy ra tranh chấp bà N liên hệ ông Nguyễn Văn C (người trực tiếp hỗ trợ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D cho ông B, bà T năm 2011), ông C thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng ông D chỉ chuyển nhượng cho ông B, bà T đất chiều ngang là 9m, dài 34,7m. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng do vướng quy hoạch hạn mức tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, nên diện tích đất của ông D có kích thước chiều ngang là 9m x dài 34,7m không đủ điều kiện tách thửa cho bà T và ông B, nên các bên thỏa thuận miệng là sáp nhập phần đất chiều ngang 3,2m x chiều dài 34,7m của bà N đã được ông D phân chia theo di chúc, phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao cho ông B, bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, phần đất không giao cho ông B, bà T. Tại thời điểm thỏa thuận các bên thỏa thuận ký giấy tờ tay nhưng hiện nay đã thất lạc. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đã bàn giao phần diện tích đất trên thực tế, ông B, bà T chỉ sử dụng đúng diện tích đất có kích thước chiều ngang là 9m x dài 34,7m. Phần đất còn lại là của bà N với kích thước chiều ngang 3,2m x chiều

dài 34,7m; việc thống nhất các mốc ranh giới đã được ông B, bà T xây dựng hàng rào kiên cố với sự chứng kiến của ông C. Do đó, việc ông B, bà T khởi kiện là không có căn cứ. Trên thực tế phần đất tranh chấp đã được hộ bà N quản lý, sử dụng liên tục ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp ranh giới sử dụng đất nên bà N đưa ra yêu cầu phản tố: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2010 giữa ông Nguyễn Văn D với bà Nguyễn Thị Đài T, ông Thạch Phương B; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02271, cấp ngày 04/04/2011 cho ông B, bà T do cấp không đúng diện tích thực tế quản lý, sử dụng.

Gia đình bà N quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp từ trước năm 2010 đến nay, bà N đã xây dựng nhà làm nơi sinh sống, buôn bán ổn định; ranh giới sử dụng đất giữa bà N; Bà T, ông B rõ ràng được xây dựng tường rào, trụ bê tông. Đồng thời, đầu năm 2022 bà T liên hệ gia đình bà N và ông B thỏa thuận phía gia đình Bà T tự nguyện trả lại cho gia đình bà N phần diện tích đất có chiều ngang 3,2m với điều kiện gia đình bà N phải hỗ trợ Bà T 100.000.000đ. Gia đình bà N chưa đồng ý, liền sau đó Bà T thay đổi ý kiến, yêu cầu 300.000.000đ và lần cuối cùng yêu cầu thêm 100.000.000đ, tức 400.000.000đ, theo yêu cầu của bà T, gia đình bà N không đồng ý nên đưa ra yêu cầu phản tố nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- **Ông Nguyễn Ngọc V có ý kiến:** Về quan hệ nhân thân, cha mẹ của ông là ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Ki (đã chết), cha mẹ có hai người con là Nguyễn Ngọc V và Nguyễn Thị N. Khi cha mẹ còn sống có tạo lập được phần tài sản là căn nhà và đất tại phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Phần diện tích đất cấp giấy cho ông D là 2.366,9m² thể hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01182iA, ngày 23/06/2006. Trước đây, phần diện tích đất này chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có nhờ người cháu tên Nguyễn Văn C hỗ trợ thực hiện các thủ tục, giấy tờ nhà đất. Sự việc tranh chấp, theo ông V được biết là khi thực hiện các thủ tục, giấy tờ là do C thực hiện; khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà T, ông B chỉ chuyển nhượng phần đất có kích thước chiều ngang 9m x chiều dài 34,7m không phải chiều ngang 12m x chiều dài 34,7m như Bà T đã trình bày. Do đó, ông V yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02271, ngày 04/04/2021 đều do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho bà T và ông B.

- **Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Tuyết Ng trình bày:** Ông, bà là con của bà N và là cha mẹ của K và Th. Nay theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà Ng không đồng ý, phần diện tích đất của gia đình bà N, phần đất bà T và ông B được quyền sử dụng có chiều ngang là 9m, không phải 12m, thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của bà N, ông B.

- **Ông Phạm Thanh S và bà Trà Thị M trình bày:** Ông S và bà M là những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc V và đã

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, do chưa xây dựng nhà ở, do chưa có nhu cầu, trường hợp về sau xây dựng nhà ở sẽ xây cất đúng với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Do đó, đối với các diện tích đất bà T và ông B đã sử dụng lấn chiếm phải trả lại để chúng tôi quản lý việc sử dụng. Đây là ý kiến trình bày không phải đưa ra yêu cầu độc lập đối lập với ý kiến yêu cầu của ông B và bà T.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên trình bày theo Công văn số 4360/UBND-NC ngày 19/09/2022: Do điều kiện công tác, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên không thể tham gia quá trình tố tụng tại Tòa án, xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp và cam kết chịu trách nhiệm bởi sự vắng mặt và đồng ý thực hiện theo nội dung Bản án đã có hiệu lực pháp luật.

- Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang trình bày theo công văn số 58/CV-CC ngày 02/08/2023 như sau: Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1933 và nhận chuyển nhượng là ông Thạch Phương B, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Đài T, sinh năm 1974 được Phòng công chứng số 1 chứng nhận số 1480, cuốn số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2010 được lập thành 04 (bốn) bản chính, là do hai bên tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Trước khi hai bên ký kết kết thúc, hai bên đã được đọc lại và đã được giải quyết bằng chứng về quyền và nghĩa vụ của các bên cũng như hậu quả pháp lý của ký hợp đồng. Vì vậy, Phòng công chứng số 1 An Giang chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất là trình tự đúng, thủ tục theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có phát sinh tranh chấp là trách nhiệm của các bên và xin vắng mặt trong quá trình xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T đối với bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết Ng, em Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn K (do ông H và bà Ng đại diện theo pháp luật) và ông Nguyễn Ngọc V, bà Huỳnh Thị L, ông Phạm Thanh S và bà Trà Thị M cụ thể như sau:

+ Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết Ng, em Nguyễn Văn K, em Nguyễn Văn Th:

* Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết Ng, em Nguyễn Văn K và Nguyễn Văn Th (do ông H và bà Ng đại diện theo pháp luật) trả lại phần diện tích đất có diện tích 135,1m² được giới hạn tại các điểm 75, 8, 28, 31, 32, 48, 76, 51, 61, 60, 59, 58 theo bản trích đo hiện trạng khu đất

tranh chấp do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 10/07/2023 cho ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T.

* Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết Ng, em Nguyễn Văn K và Nguyễn Văn Th (do ông H và bà Ngđại diện theo pháp luật) tháo dỡ các mái che, chuồng gà cụ thể như sau:

Mái che được xây dựng với kết cấu: nền láng xi măng, khung sắt tiền chế + trụ đá, vách một đoạn gạch xây + tole, mái tole có diện tích $4,0m^2$ được giới hạn bởi các điểm 58, 73, 13, 12, 11, 87, 86 và mái tole có diện tích $0,1m^2$ được giới hạn bởi các điểm 86, 87, 74.

Mái che được xây dựng với kết cấu: nền láng xi măng + gạch men, khung gạch + khung gỗ, vách gạch + tole, mái tole và toàn bộ phần mái tole tiền chế phía trước có diện tích $29,1m^2$ được giới hạn bởi các điểm 18, 72, 59, 71, 34.

Một phần mái che được xây dựng với kết cấu: khung cây tạp, mái tole, không vách, cột nóng đá (03 cây), cột cây (02 cây), cột sắt tròn phi 60: 01 cây có diện tích $0,4m^2$ được giới hạn bởi các điểm 36, 61, 70, 43.

Chuồng gà được xây dựng với kết cấu: nền trải đá sỏi, khung gỗ tạp, vách tổng bạt + tole, mái tole có diện tích $4,8m^2$ được giới hạn bởi các điểm 44, 47, 46, 45.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết Ng, (em Nguyễn Văn K, em Nguyễn Văn Th do ông H và bà Ngđại diện theo pháp luật) dỡ hàng rào được xây dựng với kết cấu: trụ đá + tre, vách tole thể hiện tại các điểm 34, 32.

+ Đối với ông Phạm Thanh S và bà Trà Thị M: ghi nhận sự tự nguyện của ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T tháo dỡ một phần mái che có diện tích $2,4m^2$ được thể hiện tại các điểm 6, 9, 8, 28, 29, 30, 26, 7. Trong đó: phần mái che có diện tích $0,1m^2$ được giới hạn bởi các điểm 63, 64, 7 và một phần mái che có diện tích $2,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm 7, 64, 56, 65, 26.

Tháo dỡ hàng rào có diện tích $2,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm 7, 64, 56, 65, 26.

Tháo dỡ một phần diện tích căn nhà được giới hạn bởi các điểm 26, 65, 53, 69, 77, 78 có diện tích là $22,3m^2$. Trong đó: phần diện tích xây dựng bằng $11,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm 26, 65, 80, 82; phần diện tích xây dựng bằng $10,9m^2$ được giới hạn bởi các điểm 82, 80, 53, 69, 27.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T trả lại phần diện tích đất có diện tích bằng $2,4m^2$ được thể hiện tại các điểm 6, 9, 8, 28, 29, 30, 26, 7. Trong đó: diện tích đất có diện tích bằng $0,1m^2$ được giới hạn bởi các điểm 63, 64, 7 và diện tích đất có diện tích bằng $2,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm 7, 64, 56, 65, 26. Trả lại phần diện tích đất có diện tích là $22,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm 26, 65, 53, 69, 77, 78. Trong đó: diện tích đất có diện tích bằng $11,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm 26, 65, 80, 82; diện tích đất có diện tích bằng $10,9m^2$ được giới hạn bởi các điểm 82, 80, 53, 69, 27.

+ Đối với vật kiến trúc và diện tích đất lát chiếm của hộ ông Nguyễn Ngọc V và bà Huỳnh Thị L: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho hộ ông Nguyễn Ngọc V và bà Huỳnh Thị L như sau:

Tháo dỡ một phần diện tích căn nhà, vật kiến trúc có diện tích 0,03m² thể hiện tại các điểm 77, 78, 27 nằm trong phần diện tích đất lấn chiếm đối với hộ ông Nguyễn Ngọc V và bà Huỳnh Thị L.

Trả lại phần đất có diện tích 0,03m² thể hiện tại các điểm 77, 78, 27 cho ông B và bà L quản lý sử dụng.

2. Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N đối với ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 1480, ngày 22/11/2010 do Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang chứng nhận giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đài T và ông Thạch Phương B.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02271 ngày 04/04/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp cho ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T.

3. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc V đối với ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02271 ngày 04/04/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp mang tên ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2023 bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông D và Bà T, ông B chỉ chuyển nhượng phần đất ngang 9m x dài 34,7m, giá 2.500.000 đồng/m² tổng cộng là 780.000.000 đồng, phù hợp với diện tích đất 9m x dài 34,7m. Sau khi chuyển nhượng Bà T đã xây dựng nhà và hàng rào xung quanh nhà, phần đất còn lại 3,2m x 34,7m bà N sử dụng từ năm 2010 đến nay không phải là đất trống như nguyên đơn trình bày. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 420m² là sai sót do nguyên đơn nhờ ông C làm giấy tờ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng

đất ngang 9m x dài 34,7m có làm giấy tờ nhưng nay đã thất lạc. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà T không tranh luận.

Ông Nguyễn Ngọc V: ông D chỉ chuyển nhượng cho Bà T, ông B diện tích đất ngang 9m x dài 34,7m giá 780.000.000 đồng, phần đất còn lại để lại cho bà N, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng: nguyên đơn thực hiện quyền kháng cáo trong hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng quy định. Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B bà T, buộc bà N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại phần đất 135,1m² cho ông B bà T; không chấp nhận yêu cầu của bà N, ông V hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D với ông B, bà T và không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B, bà T là có căn cứ. Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định nên được chấp nhận.

- Thủ tục ủy quyền: Tại phiên tòa bà N rút lại ủy quyền đối với ông Nguyễn Duy Khang nên được chấp nhận.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc V, Phạm Thanh S; Văn phòng công chứng số 1, Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên có đơn xin vắng mặt, các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt căn cứ vào 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N:

Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Ki (cha mẹ bị đơn) có phần đất 2.366,9m² tọa lạc tại đường TBH, khóm ĐT, phường MT, Tp LX, An Giang. Sau khi bà Ki chết, ngày 22/11/2010 ông D cùng các con là bà N, ông V thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà Ki, theo đó ông V, bà N nhường kỷ phần thừa kế của bà Ki là 50% giá trị quyền sử dụng đất 2.366,9m² cho ông D được

quyền thừa hưởng và định đoạt, văn bản thỏa thuận này được công chứng theo quy định. Cùng ngày 22/11/2010 ông D lập hợp đồng tặng cho ông V phần đất 1694,6m² và 252,3m². Còn lại phần đất 420m² (đất ở và cây lâu năm) cũng vào ngày 22/11/2010 ông D chuyển nhượng cho Bà T, ông B, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, tại phiên tòa nguyên đơn trình bày giá chuyển nhượng thực tế là hơn 1 tỷ đồng; bà N, ông V trình bày 780.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với Bà T, ông B được công chứng đúng theo quy định pháp luật. Ngày 06/12/2010 ông B, bà T được cấp quyền sử dụng đất diện tích 420m², trong đó có 50m² đất ở tại đô thị, 370m² đất cây lâu năm. Năm 2011 Bà T, ông B xin chuyển mục đích sử dụng 60m² đất cây lâu năm thành đất ở và được cấp 02 quyền sử dụng đất diện tích 110m² đất ở và 310m² đất cây lâu năm cùng ngày 04/4/2011.

Bà N cho rằng trong phần đất ông D chuyển nhượng cho ông B, bà T thực tế chỉ có ngang 9m dài 34,7m, còn lại ngang 3,2m dài 34,7m ông D đã để lại di chúc cho bà N, do không đủ diện tích tách thửa, nên các bên thỏa thuận miệng là sáp nhập phần đất chiều ngang 3,2m x chiều dài 34,7m của bà N được ông D cho để giao cho ông B, bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế phần đất 3,2m x chiều dài 34,7m bà T vẫn đang sử dụng từ năm 2010 đến nay.

Xét thấy, việc bà N, ông V cho rằng ông D chỉ chuyển nhượng cho Bà T, ông B diện tích đất ngang 9m dài 34,7m, nhưng ông, bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ông D chuyển nhượng cho Bà T, ông B diện tích đất 420m², phù hợp với hồ sơ kỹ thuật khu đất và bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp. Bà N, ông V không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất ngang 9m x chiều dài 34,7m, phần đất còn lại do Bà T, ông B đứng tên giữ. Hơn nữa tại biên bản xác định ranh giới mốc giới sử dụng đất của Bà T ngày 11/11/2010 (BL 597) thể hiện phần đất ông D chuyển nhượng giáp đường tăng Bạt Hồ chiều ngang là 12,2m, biên bản này có ông V, ông D thống nhất ký tên, không phải ngang 09m như ông V, bà N trình bày.

Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định ông D chuyển nhượng cho Bà T, ông B diện tích đất 420m² bằng hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định, ông B, bà T đã được cấp GCNQSDĐ hợp pháp, bà N hiện đang sử dụng phần đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ của Bà T, ông B nên phải có nghĩa vụ trả lại. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà T, ông B, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D với ông B, bà T, hủy giấy chứng nhận QSDĐ của ông B, bà T là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm Bà T có cung cấp tờ trường trình của một số người biết việc ông D chỉ chuyển nhượng phần đất ngang 09m cho ông B, bà T, nhưng lời trình bày của những người này không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Ngoài ra bà N không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được chấp nhận, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm, do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nphải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 227, 228, khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 148 Bộ Luật TTDS, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T đối với bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết Ng, em Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn K (do ông H và bà Ng đại diện theo pháp luật) và ông Nguyễn Ngọc V, bà Huỳnh Thị L, ông Phạm Thanh S và bà Trà Thị M cụ thể như sau:

+ Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết Ng, em Nguyễn Văn K, em Nguyễn Văn Th:

Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết Ng, em Nguyễn Văn K và Nguyễn Văn Th (do ông H và bà Ng đại diện theo pháp luật) trả lại phần diện tích đất có diện tích 135,1m² được giới hạn tại các điểm 75, 8, 28, 31, 32, 48, 76, 51, 61, 60, 59, 58 theo bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 10/07/2023 cho ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T.

Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết Ng, em Nguyễn Văn K và Nguyễn Văn Th (do ông H và bà Ng đại diện theo pháp luật) tháo dỡ các mái che, chuồng gà cụ thể như sau:

Mái che được xây dựng với kết cấu: nền láng xi măng, khung sắt tiền chế + trụ đá, vách một đoạn gạch xây + tole, mái tole có diện tích 4,0m² được giới hạn bởi các điểm 58, 73, 13, 12, 11, 74 và mái tole có diện tích 0,1m² được giới hạn bởi các điểm 86, 87, 74.

Mái che được xây dựng với kết cấu: nền láng xi măng + gạch men, khung gạch + khung gỗ, vách gạch + tole, mái tole và toàn bộ phần mái tole tiền chế phía trước có diện tích 29,1m² được giới hạn bởi các điểm 18, 72, 59, 71, 34.

Một phần mái che được xây dựng với kết cấu: khung cây tạp, mái tole,

không vách, cột nóng đá (03 cây), cột cây (02 cây), cột sắt tròn phi 60: 01 cây có diện tích $0,4m^2$ được giới hạn bởi các điểm 36, 61, 70, 43.

Chuồng gà được xây dựng với kết cấu: nền trải đá sỏi, khung gỗ tạp, vách tổng bạt + tole, mái tole có diện tích $4,8m^2$ được giới hạn bởi các điểm 44, 47, 46, 45.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết Ng, (em Nguyễn Văn K, em Nguyễn Văn Th do ông H và bà Ng đại diện theo pháp luật) dỡ hàng rào được xây dựng với kết cấu: trụ đá + tre, vách tole thể hiện tại các điểm 34, 32.

+ Đối với ông Phạm Thanh S và bà Trà Thị M: ghi nhận sự tự nguyện của ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T tháo dỡ một phần mái che có diện tích $2,4m^2$ được thể hiện tại các điểm 63, 56, 65, 26, 7. Trong đó: phần mái che có diện tích $0,1m^2$ được giới hạn bởi các điểm 63, 64, 7 và một phần mái che có diện tích $2,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm 7, 64, 56, 65, 26.

Tháo dỡ hàng rào có diện tích $2,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm 7, 64, 56, 65, 26.

Tháo dỡ một phần diện tích căn nhà được giới hạn bởi các điểm 26, 65, 53, 69, 77, 78 có diện tích là $22,3m^2$. Trong đó: phần diện tích xây dựng bằng $11,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm 26, 65, 80, 82; phần diện tích xây dựng bằng $10,9m^2$ được giới hạn bởi các điểm 82, 80, 53, 69, 27.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T trả lại phần diện tích đất có diện tích bằng $2,4m^2$ được thể hiện tại các điểm 6, 9, 8, 28, 29, 30, 26, 7. Trong đó: diện tích đất có diện tích bằng $0,1m^2$ được giới hạn bởi các điểm 63, 64, 7 và diện tích đất có diện tích bằng $2,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm 7, 64, 56, 65, 26. Trả lại phần diện tích đất có diện tích là $22,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm 26, 65, 53, 69, 77, 78. Trong đó: diện tích đất có diện tích bằng $11,3m^2$ được giới hạn bởi các điểm 26, 65, 80, 82; diện tích đất có diện tích bằng $10,9m^2$ được giới hạn bởi các điểm 82, 80, 53, 69, 27.

+ Đối với vật kiến trúc và diện tích đất lát chiếm của hộ ông Nguyễn Ngọc V và bà Huỳnh Thị L: ghi nhận sự tự nguyện của ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho hộ ông Nguyễn Ngọc V và bà Huỳnh Thị L như sau:

Tháo dỡ một phần diện tích căn nhà, vật kiến trúc có diện tích $0,03m^2$ thể hiện tại các điểm 77, 78, 27 nằm trong phần diện tích đất lấn chiếm đối với hộ ông Nguyễn Ngọc V và bà Huỳnh Thị L.

Trả lại phần đất có diện tích $0,03m^2$ thể hiện tại các điểm 77, 78, 27 cho ông V và bà L quản lý sử dụng.

2. Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N đối với ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T:

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử

dụng đất số 1480, ngày 22/11/2010 do Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang chứng nhận giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đài T và ông Thạch Phương B.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02271 ngày 04/04/2011 diện tích 310m² do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp cho ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T.

3. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc V đối với ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T:

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02271 ngày 04/04/2011 diện tích 310m² do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp mang tên ông Thạch Phương B và bà Nguyễn Thị Đài T.

(Các số liệu của các phần diện tích đất tranh chấp, các vật kiến trúc có trên đất thể hiện và kèm theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 10/07/2023)

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Đài T theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001386, ngày 03/06/2022 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí cho ông Thạch Phương B theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001385, ngày 03/06/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Bà Nguyễn Thị N phải nộp 300.000đ. Trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001473, ngày 04/07/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Bà N đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Ngọc V phải nộp 300.000đ. Trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001632, ngày 29/08/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông V đã nộp đủ.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đài T, ông Thạch Phương B tự nguyện chịu 1.800.000đ, ông, bà đã nộp đủ.

6. Về án phí phúc thẩm: Bà N phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002596, ngày 27/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

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, người phải thi hành án 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; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30

Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND TP. Long Xuyên;
- Chi cục THADS TP. Long Xuyên;
- Đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Lưu: Tòa, Văn phòng, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Minh Phượng