

Bản án số: 33/2024/DS-PT
Ngày: 29/01/2024
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

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: Ông Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thám;
Ông Đào Chí Keo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 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: 366/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 245/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 369/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2023, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1953;

1.2. Bà Trần Tú N, sinh năm 1961;

Cùng cư trú: Số C, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Lê Lâm T1, sinh năm 1970.
Nơi cư trú: Số A, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1964;

2.2. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1974;

Cùng cư trú: Số B, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị L:

- Ông Lê Văn T2, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số B, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (Giấy ủy quyền ngày 19/11/2008)
- Ông Đặng Văn K, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số B, tổ F, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. (Giấy ủy quyền ngày 18/9/2023).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn T2: Ông Nguyễn Thành T3 - Công ty L2, là Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh A.

Địa chỉ Văn phòng: Số C B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ông Phan Văn S, sinh năm 1962;

3.2. Bà Phan Thị Bạch T4, sinh năm 1962;

Cùng cư trú: Số A, đường B, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Trần Q; nơi cư trú: Số E, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Trọng T và bà Trần Tú N là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt bà Lê Lâm T1, ông Lê Văn T2, ông Nguyễn Thành T3; vắng mặt các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/7/2006 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Trọng T và bà Lê Lâm T1 là người đại theo theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Tú N, trình bày: Ngày 22/4/2005, bà Trần Tú N, ông Nguyễn Trọng T và ông Phan Văn S, bà Phan Thị Bạch T4 thỏa thuận ký Hợp đồng mua bán nhà ở tại Văn phòng C tỉnh An Giang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số 01287 QSDĐ/Aa, diện tích 99,6m², tờ bản đồ số 024, số thửa 220 do Ủy ban nhân dân tỉnh A cấp cho ông Phan Văn S ngày 17/01/2001, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, đồng thời ông T, bà N thực hiện thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC403872, số vào sổ H00115Aa ngày 24/5/2005. Trong thời gian này, ông T, bà N có cho ông S, bà T4 ở tạm một thời gian để tìm chỗ ở mới. Sau đó, ông, bà phát hiện ông Lê Văn T2 là hộ liền kề phía sau nhà có hành vi xây dựng lấn chiếm phần diện tích khoảng 25m² nên có trình báo chính quyền địa phương và ông T2 bị xử phạt hành chính 02 lần về việc xây dựng trái phép, coi nói nhà ở. Do đó, ông T, bà N yêu cầu ông T2, bà L phải tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại cho ông, bà phần diện tích đất lấn chiếm sau khi đo đạc thực tế là 9,5m².

Tại tờ tường trình ngày 27/10/2008, ngày 09/10/2008, ngày 01/11/2008 và ngày 04/8/2009, ông Lê Văn T2 và bà Lê Thị L1, trình bày: Ngày 22/6/2003, ông T2 có nhận chuyển nhượng 01 phần diện tích đất tam giác phía sau nhà của ông S, bà T4, diện tích 9,5m² với giá là 17.000.000 đồng, có làm tờ thỏa thuận bán đất bằng giấy tay, có tổ trưởng nơi ông bà cư trú xác nhận, vì lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà T4 đang thế chấp tại ngân hàng nên chưa tách thửa đất. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà đã cất nhà bếp và gác lửng để sử dụng. Đến năm 2005, ông Trần Q (anh trai của bà N) thỏa thuận với ông S, bà T4 để mua hộ nhà, đất của cho bà N, ông T. Khi chuyển nhượng đất, ông S, bà T4 có cho ông Q biết là phần đất phía sau nhà đã chuyển nhượng cho ông T2, khi nào giao nhà, đất thì tách thửa cho ông T2, bà L1 nhưng ông T, bà N không thực hiện và xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất. Do đó, ông, bà có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay ngày 22/6/2003, xác định ông, bà quyền được quản lý, sử dụng đất phần diện tích đất 9,5m² theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày do Văn phòng Đăng ký đất chi nhánh L3 lập ngày 07/01/2009.

Tại bản tự khai ngày 24/9/2012 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn S và bà Phan Thị Bạch T4 trình bày: Vào ngày 22/6/2003, ông, bà có ký Tờ thỏa thuận bán phần đất hình tam giác phía sau cho ông T2 với giá 17.000.000 đồng. Khi bán đất cho ông T2, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng nên các bên không làm thủ tục tách thửa theo quy định. Ông, bà đã nhận đủ tiền và ông T2, bà L1 đã cất nhà bếp sử dụng. Đến năm 2005, ông, bà có chuyển nhượng đất cho ông T, bà N thông qua môi giới là ông Trần Q (anh trai của bà N). Ông Q có viết giấy đưa cho ông T2 và hứa sau khi sang giấy đất xong sẽ tách phần đất hình tam giác phía sau cho ông T2, bà L1 nhưng họ không thực hiện mà kiện ông T2, bà L1 phải dỡ nhà trả lại phần đất diện tích đất 9,5m² là quá vô lý, vì ông, bà bán đất cho ông T2, bà L1 trước khi ông T, bà N nhờ ông Q mua nhà, đất, khi mua các bên biết rõ hiện trạng. Do đó, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T2, bà L1.

Tại bản tự khai ngày 08/10/2012, người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Q, trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa ông T2, bà L1, ông T, bà N và ông S, bà T4 là việc các bên tự thương lượng, thỏa thuận, giao kết, không liên quan đến ông nên yêu cầu được vắng mặt trong các phiên hòa giải, đối chất và xét xử ở Tòa án các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 245/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T, bà Trần Tú N đối với yêu cầu bị đơn ông Lê Văn T2, bà Hồ Thị L phải tháo dỡ các vật kiến trúc trả lại phần diện tích đất 9,5m² được giới hạn bởi các

điểm 14, 15, 16, 8 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất chi nhánh L3 lập ngày 07/01/2009.

[2] Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Lê Văn T2, bà Hồ Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ thỏa thuận bán đất ngày 22/6/2003 giữa ông Phan Văn S, bà Phan Thị Bạch T4 và ông Lê Văn T2. Ông T2, bà L được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 9,5m² được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 8 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L3 lập ngày 07/01/2009 (Phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04785 ngày 23/3/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Tú N).

Các đương sự có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký biến động và thực hiện quyền, nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Theo đơn kháng cáo đề ngày 26 tháng 9 năm 2023 của ông Nguyễn Trọng T bà Trần Tú N: Kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 245/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Yêu cầu xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 245/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên do phía ông T2 đã xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất tranh chấp nên yêu cầu phía ông T2 trả giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T5.

- Bị đơn trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, thống nhất với bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn T2 phát biểu ý kiến: Việc chuyển nhượng đất giữa ông T2 và vợ chồng ông S là có thật, ông T2 đã sử dụng đất và hiện nay đã cất nhà kiên cố nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng nghị quyết 02 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự để công nhận diện tích đất 9,5m² cho ông T2, bà L.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trọng T, bà Trần Tú N; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 245/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T và bà Trần Tú N. Buộc ông Lê Văn T2, bà Hồ Thị L phải có nghĩa vụ trả giá trị diện tích đất 9,5m² cho ông T, bà N theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T5; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T2, bà L.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không sửa, đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trọng T và bà Trần Tú N trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trọng T và bà Trần Tú N, Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều xác định tích đất tranh chấp là 9,5m² được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 8 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ chi nhánh L3 lập ngày 07/01/2009 đều thuộc quyền sử dụng của mình.

Theo hồ sơ chứng cứ thể hiện: Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 22/4/2005 giữa bà Trần Tú N, ông Nguyễn Trọng T với ông Phan Văn S, bà Phan Thị Bạch T4 được công chứng tại Văn phòng C tỉnh An Giang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số 01287 QSDĐ/Aa, diện tích 99,6m², tờ bản đồ số 024, số thửa 220 do Ủy ban nhân dân tỉnh A cấp cho ông Phan Văn S ngày 17/01/2001, giá chuyển nhượng là 800.000.000 (*tám trăm triệu*) đồng, đồng thời ông T, bà N thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC403872, số vào sổ H00115Aa ngày 24/5/2005 phù hợp với quy định pháp luật.

Theo tờ thỏa thuận bán đất giấy tay ngày 22/6/2003, ông Lê Văn T2 có nhận chuyển nhượng 01 phần diện tích đất tam giác liền phía sau nhà của ông S, bà T4 (không nêu diện tích đất) với giá là 17.000.000 đồng, có tổ trưởng nơi ông bà cư trú xác nhận. Cho thấy việc thỏa thuận bán đất bằng giấy tay giữa ông T2 và vợ chồng ông S, bà T4 là chưa đúng thủ tục về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 31 Luật đất đai năm 1993 và Điều 13, Điều 14 Nghị định 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ, Sửa đổi, bổ sung 01 số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Ông T2 cho rằng lý do chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất là do giấy đất của ông S, bà T4 đang thế chấp Ngân hàng. Khi ông S, bà T4 chuyển nhượng nhà và đất cho ông T, bà N thì ông S, bà T4 có thỏa thuận giao kết với

ông Trần Q (ông Q là anh ruột bà N và là người giới thiệu mua bán) là khi ông T, bà N làm thủ tục sang tên xong thì tách diện tích đất phía sau hình tam giác cho phía ông T2, nhưng ông T, bà N sang tên xong thì không giữ đúng lời hứa.

Xét thấy, tại Điều 1 của hợp đồng mua bán nhà ở ngày 22/4/2005 thì ông S, bà T4 đã chuyển nhượng hết diện tích đất 99,6m² cho ông T, bà N, hợp đồng không thể hiện có chứa diện tích hình tam giác phía sau hay thỏa thuận tách diện tích hình tam giác phía sau cho cho ông T2, bà L. Tại Điều 5 của hợp đồng mua bán nhà ở thì ông T, bà N phải có nghĩa vụ “Làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”, ông T, bà N “Đóng các loại thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật”. Ông T, bà N đã thực hiện đúng các nghĩa vụ ghi trong hợp đồng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Cho thấy ông S, bà T4 không có thỏa thuận với ông T, bà N chứa diện tích đất hình tam giác phía sau hay thỏa thuận tách quyền sử dụng đất.

Về việc hứa hẹn của ông Trần Q: Ông Trần Q hứa hẹn với ông S, bà T4 là khi ông T, bà N sang tên xong sẽ tách phần đất hình tam giác phía sau cho ông T2. Xét thấy ông T, bà N mới là chủ mua bán nhà và đất với ông S, bà T4 nên việc chứa diện tích hình tam giác hay tách diện tích đất hình tam giác (đo đạc thực tế 9,5m²) là phải thỏa thuận với ông T, bà N, còn ông Trần Q không có quyền hứa hẹn. Hơn nữa ông Trần Q cũng có tờ tường trình, ông xác định không có liên quan trong vụ mua bán mà hai bên tranh chấp.

Theo biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 20/9/2023 và tại phiên tòa phúc thẩm ông T2 xác định, sau khi ông T, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có yêu cầu tách phần đất hình tam giác phía sau cho ông, nhưng bà N yêu cầu ông đưa 80.000.000 (*tám mươi triệu*) đồng thì mới đồng ý tách diện tích đất hình tam giác, ông không đồng ý nên tranh chấp đến nay.

Xét về nhà vật kiến trúc có trên đất tranh chấp: Theo nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng thì phần đất phía sau là đất trống, nên nhận chuyển nhượng là chuyển nhượng hết thửa đất. Còn ông T2 cho rằng ông đã xây dựng nhà bếp năm 2004 nên khi ông T, bà N nhận chuyển nhượng phía sau không còn đất trống.

Xét thấy theo Quyết định số 35/QĐ-XPHC-UBND ngày 28/7/2006 của Ủy ban nhân dân phường M, thành phố L, tỉnh An Giang về việc xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng: Xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Lê Văn T2, với hành thức xử phạt 150.000 đồng về hành vi xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng.

Theo Quyết định số 22/QĐ-XPHC-UBND ngày 29/9/2008 của Ủy ban nhân dân phường M, thành phố L, tỉnh An Giang về việc xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng: Xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Lê Văn T2, với hình thức xử phạt 150.000 đồng về hành vi xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng. Cho thấy năm 2006 và năm 2008 ông T2 xây dựng mới nhưng không có giấy phép nên bị xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng.

Mặc khác theo Bản án sơ thẩm số: 43/2008/DSST ngày 05/5/2008 của

Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và Bản án phúc thẩm số: 340/2008/DSPT ngày 30/7/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đều tuyên xử: Ông T, bà N được tiếp tục sử dụng 99,60m² đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC403872, sổ vào sổ H00115Aa do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 24/5/2005. Trong 02 vụ án nêu trên, Tòa án đã đưa ông Lê Văn T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa ông T2 cho rằng ông không hiểu biết pháp luật nên ông không có kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Qua tranh luận công khai, Hội đồng xét xử nhận thấy diện tích đất 9,5m² nguyên đơn nhận chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định pháp luật và đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Hơn nữa theo Bản án phúc thẩm số: 340/2008/DSPT ngày 30/7/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã có hiệu lực pháp luật, theo đó ông T, bà N được tiếp tục sử dụng 99,60m² đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC403872, sổ vào sổ H00115Aa do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 24/5/2005, nên khởi kiện của ông T, bà N yêu cầu ông T2, bà L trả diện tích đất 9,5m² là có cơ sở. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ thỏa thuận bán đất ngày 22/6/2003 giữa ông Phan Văn S, bà Phan Thị Bạch T4 và ông Lê Văn T2 và ông T2, bà L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 9,5m² là không có cơ sở để chấp nhận.

Tuy nhiên nguyên đơn cho rằng trên diện tích đất tranh chấp phía bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố (nhà 03 tầng), nên yêu cầu trả bằng giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T5. Xét thấy theo biên bản về việc giám định, định giá tài sản tranh chấp ngày 13/11/2008 của Hội đồng định giá thành phố L và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T5 ngày 13/4/2023 thì trên diện tích đất tranh chấp ông T2 đã xây dựng nhà kiên cố gồm 01 trệt, 01 lửng, 02 lầu (nhà 03 tầng) mái bê tông cốt thép, do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 9,5m² bằng giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp. Giá đất mỗi mét vuông là 79.200.000 đồng, vậy 9,5m² x 79.200.000 đồng = 752.400.000 đồng.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông T, bà N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T và bà Trần Tú N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 245/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T, bà Trần Tú N đối với yêu cầu bị đơn ông Lê Văn T2, bà Hồ Thị L phải trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 9,5m² bằng số tiền 752.400.000 đồng.

Buộc ông Lê Văn T2, bà Hồ Thị L phải trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 9,5m² cho ông Nguyễn Trọng T, bà Trần Tú N với số tiền 752.400.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ông Lê Văn T2, bà Hồ Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 9,5m² được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 8 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ chi nhánh L3 lập ngày 07/01/2009.

Các đương sự có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký biến động và thực hiện quyền, nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định pháp luật. (Phần diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04785 ngày 23/3/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Tú N).

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Văn T2, Hồ Thị L.

[3] Về chi phí tố tụng

Bị đơn ông Lê Văn T2, bà Hồ Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 3.591.000 đồng; số tiền này nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 3.591.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Lê Văn T2, bà Hồ Thị L phải chịu 34.096.000 đồng nhưng được khấu trừ 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 003026 ngày 05/9/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông T2, bà L còn phải nộp thêm 33.896.000 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T và bà Trần Tú N số tiền 50.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 003363 ngày 10/10/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trọng T và bà Trần Tú N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoàng Thám

Đào Chí Keo

Lưu Hữu Giàu

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Lưu Hữu Giàu