TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 117/2024/DS-PT
Ngày 17 - 5 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Nguyễn Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Minh Tâm;

Bà Trần Thị Thúy Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Trần Huyền Trân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 76/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất ". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 214/2023/DS-ST ngày 20/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang bị kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2024/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa số: 59/TB-TA ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Ôn Thanh T, sinh năm 1983; (có mặt)

- Bà Chế Thị Kim L, sinh năm 1983. (có mặt)

Cùng cư trú: 78 L, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

***2. Bị đơn*:** Ông Phan Văn L1, sinh năm 1928; địa chỉ: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Lưu Q, sinh năm 1984; địa chỉ: khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền ngày 27/02/2023. (có mặt)

***3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:**

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang (xin vắng mặt).

- Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1942 (vắng mặt).

- Bà Phan Thị Cẩm V, sinh năm 1985 (có mặt).

- Ông Phan Hồng P, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Bà Phạm Thị T1 ủy quyền cho bà Phan Thị Cẩm V (có mặt).

Bà Phan Thị Cẩm V ủy quyền cho ông Nguyễn Lưu Q, sinh năm 1984; địa chỉ: khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền ngày 27/02/2023 (có mặt)

- Ông Chế Văn Thanh T2, sinh năm 1978 (vắng mặt).

- Ông Chế Thành T3, sinh năm 1980 (vắng mặt).

- Bà Chế Thị Kim L, sinh năm 1983 (có mặt).

- Ông Chế Lan V1, sinh năm 1985 (vắng mặt).

- Bà Đặng Thị Ngọc D, sinh năm 1978 (vắng mặt).

- Em Chế Đồng T4, sinh năm 2004 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

- Ông Lê Điền B, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: ông Nguyễn Lưu Q, sinh năm 1984; địa chỉ: khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền ngày 27/02/2023 (có mặt).

- Em Lê Gia B1, sinh năm 2011;

- Em Lê Gia B2, sinh năm 2013;

- Em Lê Gia L2, sinh năm 2021;

Cùng cư trú: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho cháu B1, cháu B2, cháu L2 là bà Phan Thị Cẩm V, ông Lê Điền B (cùng vắng mặt).

Người kháng cáo: Ngày 30/10/2023 bị đơn ông Phan Văn L1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, những đương sự khác tham gia tố tụng trong vụ án không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tự khai và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Bà Nguyễn Thị K khởi kiện yêu cầu buộc ông Phan Văn L1, Phạm Thị T1, Phan Thị Cẩm V, Phan Hồng P trả lại diện tích lấn chiếm và tháo dỡ di dời vật kiến trúc trên đất, mặt trước giáp đường liên xã có chiều ngang 1m, mặt hậu 0,2m dài 26m, sau khi có kết quả đo đạc bà Nguyễn Thị K yêu cầu ông Phan Văn L1, bà Phạm Thị T1, anh Phan Hồng P, chị Phan Thị Cẩm V, anh Lê Điền B và các cháu Lê Gia B1, Lê Gia B2, Lê Gia L2 trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị K: Tháo dỡ, di dời hàng rào xây tường, khung sắt, đầu mũi giáo có diện tích lấn chiếm là 3,4m^2 các điểm 1, 2, 12, 11; tháo dỡ, di dời góc nhà trước lấn chiếm diện tích 2,2m^2 theo điểm 10, 11, 12; tháo dỡ, di dời góc nhà sau diện tích đất lấn chiếm 1,0m^2 theo điểm 5, 6, 7, 8 theo sơ đồ hiện trạng ngày 28/7/2017 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 tổng diện tích là 6,6m^2 (kèm theo sơ đồ đo đạc) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0355hB, thửa 121, tờ bản đồ số 04 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị K và ông Chế Văn M đứng tên ngày 23/3/2007, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

***Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Phan Văn L1 do ông Nguyễn Lưu Q đại diện theo ủy quyền trình bày*:**

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà để lại cho ông L1, ông L1 sử dụng cất nhà ở trên đất ổn định từ trước năm 1975 cho đến nay, nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì gia đình không lấn chiếm đất bà K; ông L1 yêu cầu phản tố là yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K và ông Chế Văn M đứng tên ngày 23/3/2007, lý do ranh đất của ông M và ông L1 giáp ranh, hai bên chưa xác định được ranh đất, ông L1 là hộ tứ cận không ký tên vào biên bản xác định ranh mốc, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M và bà K không đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật, ông L1 và bà Phan Thị Cẩm V yêu cầu giám định chữ ký tên của ông Phan Văn L1 trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới khu đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Chê Văn M1, bà Nguyễn Thị K như sau: Nguồn gốc đất là của ông bà để lại, ông M1 và vợ là bà K sử dụng ổn định từ trước năm 1975 đến nay, khi có chủ trương đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư theo Quyết định 283/QĐ-UBND ngày 13/02/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh A, ông Chế Văn M đại diện hộ gia đình kê

khai đăng ký cấp đất, được các hộ tứ cận ký thống nhất ranh. Hội đồng xét cấp giấy của xã K xét duyệt và công khai theo quy định, hết thời gian công khai hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã K không nhận được đơn khiếu nại nào liên quan đến khu đất trên, nên Ủy ban nhân dân xã K đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chế Văn M, ngày 04/11/2005 hộ ông Chế Văn M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0355hB, diện tích 307,3m^2, thuộc tờ bản đồ số 4, thửa số 121, mục đích sử dụng đất ở nông thôn (trong đó có 48,3m^2 đất thuộc hành lang giao thông).

Ngày 11/9/2006 ông M làm đơn xin đăng ký biến động về việc giảm diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0355hB cấp ngày 04/11/2005. Lý do điều chỉnh ranh với hộ ông Đặng Văn M2 và cũng được các hộ tứ cận một lần nữa ký tên thống nhất ranh, nên UBND huyện C cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0355Hb, diện tích 204,8m^2 thuộc tờ bản đồ số 4, thửa số 121, mục đích sử dụng đất ở nông thôn cho ông M bà K ngày 23/3/2007 là đúng đối tượng sử dụng và đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Cẩm V, anh Lê Điền B trình bày:

Nguồn gốc đất là do ông bà để lại cho gia đình ông L1 cất nhà từ năm 1975 và sử dụng ổn định cho đến nay, việc cho đất này không có làm giấy tờ gì và đến nay cũng chưa được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, bà V ông B không đồng ý theo yêu cầu của bà K trả lại đất, yêu cầu giám định chữ ký của ông Phan Văn L1; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0355hB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà K, ông M ngày 23/3/2007.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Chế Văn Thanh T2, Chế Thành T3, Chế Lan V1, chị Chế Thị Kim L, Đặng Thị Ngọc D đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ để giải quyết nhưng không có ý kiến và có đơn xin vắng mặt trong việc công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 214/2023/DS-STngày 20/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị K.

2. Buộc ông Phan Văn L1, bà Phạm Thị T1, anh Phan Hồng P, chị Phan Thị Cẩm V, anh Lê Điền B và các cháu Lê Gia B1, Lê Gia B2, Lê Gia L2 trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị K: Tháo dỡ, di dời hàng rào xây tường, khung

sắt, đầu mũi giáo có diện tích lấn chiếm là 3,4m^2 các điểm 1,2,12,11; tháo dỡ, di dời góc nhà trước lấn chiếm diện tích 2,2m^2 theo điểm 10,11,12; tháo dỡ, di dời góc nhà sau diện tích đất lấn chiếm 1,0m^2 theo điểm 5,6,7,8 theo sơ đồ hiện trạng ngày 28/7/2017 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 (kèm theo sơ đồ đo đạc).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc là 873.000 đồng ông Phan Văn L1 đã tạm ứng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông Phan Văn L1 phải chịu tiền chi phí đo đạc.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản bà Nguyễn Thị K đã tạm ứng là 800.000 đồng, buộc ông Phan Văn L1 hoàn trả chi phí tố tụng cho bà Nguyễn Thị K số tiền là 800.000 đồng.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và giám định 2.000.000 đồng ông Phan Văn L1 phải chịu (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Văn L1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phan Văn L1 200.000 tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003707 ngày 21/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

- Hoàn lại 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị K theo biên lại thu số 0004050 ngày 26/10/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định pháp luật. Ngày 30/10/2023 bị đơn ông Phan Văn L1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, những đương sự khác tham gia tố tụng trong vụ án không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông L1, người liên quan bà V, ông B ông Q vẫn giữ nguyên yêu cầu như nội dung kháng cáo, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ. Theo đó ông Q xác định nhà của ông L1 cất trên đất ở đang tranh chấp trước năm 1975, ông L1 sử dụng đất đúng hiện trạng đến nay, nhà, đất ông L1 liền kề nhà, đất bà K, nhưng đất có lối đi chung giữa hai thửa đất ngang khoảng 1,2m từ lộ nhựa xã K chạy dài khoảng 27m thẳng xuống rạch Ông Chưởng, nhưng do không hiểu pháp luật đã ký tứ cận cho ông M bà K đất của lối đi chung, nay gia đình ông L1 yêu cầu giữ nguyên hiện trạng nhà, đất gắn liền 6,6m^2, gia đình sẽ trả giá trị đất 6,6m^2 (trị giá đất 1.000.000đ/m^2) theo bản vẽ cho bà K vì nếu cắt móng nhà, đập

tường sẽ gây thiệt hại rất lớn cho gia đình ông L1, ông L1 tự chịu chi phí xem xét, thẩm định nhà, đất tranh chấp tại cấp phúc thẩm.

- Ông T, bà L đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà K, ông T (đại diện cho bà L) trình bày: Theo đó, ông T thừa nhận nhà ông L1 cất trên đất ở hiện đang tranh chấp với bà K (mẹ vợ ông) từ trước năm 1975 là có thật, trước đây đất có lối đi chung giữa 02 phần đất tranh chấp nhưng khi đo đại trà để cấp đất cho hộ gia đình, thì ông L1 có ký tên xác định ranh đất tứ cận cho bà K, nên UBND huyện C cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0355hB, diện tích 204,8m^2 thuộc tờ bản đồ số 4, thửa số 121, mục đích sử dụng đất ở nông thôn cho ông M bà K ngày 23/3/2007 là đúng Luật Đất đai năm 2003, ông T cũng xác định đất tranh chấp theo giá đất nhà nước quy định thì đất tranh chấp là 400.000 đồng/m^2, giá thị trường khoảng 700.000 đồng/m^2 đến 800.000 đồng/m^2, nay ông Q đại diện ông L1 xác định giá thị trường 1.000.000 đồng/m^2 thì ông cũng thống nhất để Hội đồng xét xử căn cứ giá đất 1.000.000 đồng/m^2 để xét xử vụ án, ông T cũng xác định việc tháo dỡ hàng rào nhà ông L1 thì không ảnh hưởng gì, nhưng nếu tháo dỡ móng, tường xây phần nhà lớn và phần nhà sau thuộc quyền sử dụng đất bà K thì sẽ gây thiệt hại cho nhà ông L1, việc gia đình ông L1 do ông Q đại yêu cầu giữ nguyên hiện trạng (không tháo dỡ vật kiến) được tiếp tục diện tích đất 6,6m^2, gia đình ông L1 trả giá trị đất 6,6m^2 (trị giá đất 1.000.000 đồng/m^2) theo bản vẽ cho bà K ông không ý kiến gì, ông đồng ý để Hội đồng xét xử xem xét quyết định, ngoài ra không ý kiến, yêu cầu gì khác (bà L vợ ông T không ý kiến bổ sung).

- Tại phiên tòa ông Q đại diện cho ông L1 bà V, ông T đại diện cho bà K đồng ý để Hội đồng xét xử căn cứ giá đất 1.000.000 đồng/m^2 để xét xử vụ án (giá theo thỏa thuận của các đương sự).

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

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án, người tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ do Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định.

- Về nội dung: Tòa sơ thẩm đã xem xét toàn diện chứng cứ trong vụ án, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K; Buộc ông Phan Văn L1, bà Phạm Thị T1, Phan Thị Cẩm V, Phan Hồng P, Lê Điền B và các cháu Lê Gia B1, Lê Gia B2, Lê Gia L2 phải tháo dỡ, di dời hàng rào phía trước và góc nhà trước và góc nhà phía sau trả lại diện tích đất lấn chiếm của bà Nguyễn Thị K 6,6m^2 tại các mốc điểm 1,2,12,11 có diện tích 3,4m^2; 10,11,12 có diện tích 2,2 m^2; 5,6,7,8 có diện tích 1m^2 theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 28/7/2017 do Văn phòng Đ chi nhánh C1 là có căn cứ; nhưng không tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn L1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0355hB ngày 23/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Chế Văn M, bà Nguyễn Thị K là thiếu sót. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/5/2024 do Tòa phúc thẩm thực hiện tại thực địa đất tranh chấp thì thấy việc tháo dỡ, di dời vật kiến trúc hàng rào, một phần nhà của ông L1 theo bản vẽ ngày 28/7/2017 sẽ gây thiệt hại lớn

về cấu trúc tổng thể nhà ông L1, nên cần giữ nguyên hiện trạng nhà đất cho ông L1 tiếp tục sử dụng diện tích 6,6m^2, buộc gia đình ông L1 trả giá trị đất 6,6m^2 (trị giá đất 1.000.000 đồng/m^2) là 6.600.000 đồng theo bản vẽ cho bà K (giá đất theo thỏa thuận của các đương sự) là phù hợp pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của ông L1, sửa án sơ thẩm tuyên xử cho gia đình ông L1 tiếp tục sử dụng diện tích 6,6m^2 (trên đất này có vật kiến trúc là hàng rào, một phần căn nhà ở của ông L1), buộc gia đình ông L1 sẽ trả giá trị đất 6,6m^2 (trị giá đất 1.000.000 đồng/m^2) cho bà K số tiền 6.600.000 đồng (giá đất theo thỏa thuận của các đương sự); xử lý chi phí tố tụng, án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Kết quả thẩm tra tại phiên tòa; Kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa sơ thẩm tuyên án ngày 20/10/2023, ngày 30/10/2023 trong hạn luật định bị đơn ông L1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K (ông L1 người cao tuổi được miễn nộp án phí kháng cáo), chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, nên được xem là kháng cáo hợp lệ, các đương sự khác tham gia tố tụng trong vụ án không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét nội dung kháng cáo của ông L1, các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[1.2] Các đương sự Chế Thị Kim L, Chế Văn Thanh T2, Chế Thành T3, Chế Lan V1, chị Chế Thị Kim L, Đặng Thị Ngọc D có đơn xin vắng mặt; Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang xin vắng mặt, việc vắng mặt các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.3] Tòa sơ thẩm không định giá lại tài sản là đất tranh chấp nhưng vẫn xét xử vụ là thiếu sót (kết quả định giá trước đó là 400.000 đồng/m^2) tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đại diện cho bà K, ông Q đại diện cho ông L1 bà V cùng tự nguyện xác định giá đất tranh chấp là 1.000.000 đồng/m^2, các bên đương sự thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ giá đất tranh chấp là 1.000.000 đồng/m^2 để làm căn cứ xét xử vụ án, sự tự nguyện của các đương sự đúng pháp luật nên cần công nhận. Do đó, căn cứ giá đất tranh chấp là 1.000.000 đồng/m^2 (theo thỏa thuận của các đương sự) để xét xử phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

[1.4] Vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất" giữa các đương sự, Tòa sơ thẩm thụ lý trước ngày 01/07/2016 (thụ lý lần đầu ngày 26/10/2015, BL18) xét xử sơ thẩm ngày 25/9/2020, án phúc thẩm xử ngày 15/6/2022 hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại sơ thẩm

vụ án theo quy định (thụ lý lại vụ án ngày 04/01/2023), tuy vụ án có yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất nhưng Tòa sơ thẩm thụ lý trước ngày 01/07/2016, nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới tiếp tục xét xử lại vụ án này là không vi phạm về thẩm quyền vì nó phù hợp với hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/03/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông L1 thì thấy;

[2.1] Chứng cứ tại vụ án thể hiện: Diện tích đất tích 204,8m^2 do ông Chế Văn M (đã chết) và bà Nguyễn Thị K sử dụng được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0355hB diện tích 204,8m^2 đất thuộc tờ bản đồ 04, thửa 121 ngày 23/3/2007 liền kề kề với nhà, đất do gia đình ông L1 hiện đang sử dụng, đất hộ ông L1 chưa được cấp QSD đất (theo kết quả đo vẽ ngày ngày 28/7/2017 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 lập).

[2.2] Nguồn gốc đất đang tranh chấp do ông, bà các đương sự để lại, gia đình bà K và ông L1 cất nhà ở kiên cố trên 02 phần đất này trước năm 1975, nhà ở gắn liền với phần đất tranh chấp của ông L1 bà K hiện đang sử dụng có lối đi chung ngang khoảng hơn 1 mét từ lộ nhựa liên xã K chạy dài 27m thẳng xuống rạch Ông Chưởng đúng như sự thừa nhận của ông T đại diện cho bà K, ông Q đại cho ông L1 bà V tại phiên tòa phúc thẩm và nó còn phù hợp với lời khai của người làm chứng có quan hệ họ hàng, thân tộc với bà K, ông L1 là (ông Ắ, bà H, ông T5) xác định tại biên bản làm việc ngày 19/4/2024 có UBND xã K chứng thực).

Bà K cho rằng gia đình ông L1 lấn đất thuộc giấy chứng nhận QSD đất của bà với ông M được cấp (ông M chồng bà K đã chết), gia đình ông L1 thì xác định ông cất nhà ở đúng hiện đất tranh chấp từ trước năm 1975 đến nay, không lấn đất, đất bà K được cấp là lối đi chung của 02 gia đình sử dụng từ trước năm 1975, bà K khởi kiện yêu cầu ông L1, bà T1, bà V, ông P, ông B và các cháu Gia B1, G, Gia L2 phải tháo dỡ di dời vật kiến trúc trên đất theo sơ đồ hiện trạng đo đạc ngày 04/3/2016 và ngày 28/7/2017 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 để trả lại diện tích đất lấn chiếm (diện tích hàng rào lấn chiếm là 3,4m^2 các điểm 1,2,12,11; góc nhà trước lấn chiếm diện tích 2,2m^2 theo điểm 10,11,12; góc nhà sau diện tích đất lấn chiếm 1,0m^2 theo điểm 5,6,7,8; tổng diện tích là 6,6m^2) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà K cho bà K; Ông L1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện bà K, ông L1 phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M và bà K vì khi ông M bà K đăng ký kê khai QSD đất và đo đạc xác định ranh giới - mốc giới khu đất cho bà K thì ông L1 không ký tên vào biên bản xác định ranh đất.

[2.3] Chứng cứ thực tế đã chứng minh ông L1 là người ký tên tứ cận vào biên bản đo đạc xác định ranh giới - mốc giới khu đất theo biên bản ngày 13/5/2000 (Kết luận giám định số 89/KL-KTHS(TL-GT) ngày 30/8/2023 kết luận chữ ký, chữ viết của ông Phan Văn L1 trong biên bản xác định ranh giới ngày 13/5/2000 là của một người ký tên và viết ra).

Như vậy, về căn cứ pháp luật thì ông L1 đã thừa nhận đất bà K sử dụng liền kề nhà, đất của ông theo biên bản đo đạc xác định ranh giới - mốc giới khu đất ngày

13/5/2000 thì gia đình bà K sử dụng hợp pháp diện tích 307,3m^2 thửa 121, tờ bản đồ 04 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Chế Văn M ngày 04/11/2005, ngày 11/9/2006 ông M xin đăng ký biến động về sử dụng đất, do thay đổi hình thể, nên diện tích đất còn lại của hộ ông Chế Văn M là 204,8m^2, khi ông M đăng ký biến động về sử dụng đất đang sử dụng thì ông Phan Văn L1 ký tên vào phần xác nhận của các chủ sử dụng đất kế cận liền kề, ngoài ra ý kiến của ông Phan Văn L1 tại mục IV trong biên bản thể hiện nếu nhà của ông Phan Văn L1 xây nhà qua phần đất của ông Chế Văn M thì sẽ dời nhà trả lại đất cho ông Chế Văn M khi có yêu cầu. Do đó, ngày 26/3/2007 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 229/2007/QĐ.UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0355hB, diện tích 307,3m^2 thuộc thửa 121, tờ bản đồ 04 và cấp mới lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0355hB, diện tích 204,8m^2 thửa 121, tờ bản đồ 04 đất tọa lạc ấp P, xã K cho hộ ông M và bà K ngày 23/3/2007 là đúng pháp luật đất đai bởi cơ quan chuyên môn thực hiện đúng thủ tục niêm yết công khai việc cấp QSD đất cho ông M bà K, ông L1 bà T1 (vợ ông L1) không khiếu nại, tranh chấp đất với ông M bà K, tại Công văn số 665/UBND-NC ngày 03/4/2023 của UBND huyện C xác định việc cấp QSD đất diện tích 204,8m^2 cho ông M bà K là đúng quy định theo Quyết định số: 777/2005/QĐ-UB ngày 30/03/2005 của UBND tỉnh A, từ đây cho thấy Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà K diện tích đất 204,8m^2 là đúng quy định pháp luật, nên ông L1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất diện tích 204,8m^2 do của UBND huyện C cấp cho ông M bà K ngày 23/3/2007 không có căn cứ để xem xét.

[2.4] Kết quả đo vẽ do Văn phòng Đ chi nhánh C1 lập ngày 28/7/2017 đủ căn cứ xác định nhà ở, vật kiến trúc do gia đình ông L1 đang sử dụng nằm trong diện tích đất 204,8m^2 của bà K được cấp QSD đất 23/3/2007 cụ thể (diện tích hàng rào lấn chiếm là 3,4m^2 các điểm 1,2,12,11; góc nhà trước lấn chiếm diện tích 2,2m^2 theo điểm 10,11,12; góc nhà sau diện tích đất lấn chiếm 1,0m^2 theo điểm 5,6,7,8; tổng diện tích là 6,6m^2).

Tòa án cấp sơ thẩm xem xét toàn diện chứng cứ tại vụ án, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K. Buộc ông Phan Văn L1, bà Phạm Thị T1, anh Phan Hồng P, chị Phan Thị Cẩm V, anh Lê Điền B và các cháu Lê Gia B1, Lê Gia B2, Lê Gia L2 trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị K: Tháo dỡ, di dời hàng rào xây tường, khung sắt, đầu mũi giáo có diện tích lấn chiếm là 3,4m^2 các điểm 1,2,12,11; tháo dỡ, di dời góc nhà trước lấn chiếm diện tích 2,2m^2 theo điểm 10,11,12; tháo dỡ, di dời góc nhà sau diện tích đất lấn chiếm 1,0m^2 theo điểm 5,6,7,8 theo sơ đồ hiện trạng ngày 28/7/2017 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 (kèm theo sơ đồ đo đạc) là có căn cứ, nhưng khi xét xử vụ án này, tòa sơ thẩm nhận định không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L1, yêu cầu độc lập của bà V về yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất diện tích 204,8m^2 do của UBND huyện C cấp cho ông M bà K ngày 23/3/2007 là có căn cứ; nhưng không tuyên bác yêu cầu phản tố của ông L1, yêu cầu độc lập của bà V là thiếu sót, Tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Tuy nhiên, khi xem xét toàn diện các chứng cứ tại hồ sơ vụ án, nhu cầu thực tế việc sử dụng đất của gia đình bà K, gia đình ông L1 thì thấy: Nhà ở gắn liền với đất ở của gia đình bà K với gia đình ông L1 được xây dựng kiên cố, sử dụng ổn định cho sinh hoạt chung cả 02 hộ gia đình, cụ thể tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/5/2024 do Tòa phúc thẩm thực hiện tại thực địa đất tranh chấp (có nhà ông L1) thì thấy;

[3.1] Diện tích nhà ở gắn liền đất ở của ông L1, trong tổng thể căn nhà có phần vật kiến trúc gia đình ông L1 phải tháo dỡ, di dời hàng rào xây tường, khung sắt, đầu mũi giáo có diện tích lấn chiếm là 3,4m^2 tại các điểm 1,2,12,11; tháo dỡ, di dời góc nhà trước lấn chiếm diện tích 2,2m^2 theo các điểm 10,11,12; tháo dỡ, di dời góc nhà sau diện tích đất lấn chiếm 1,0m^2 theo các điểm 5,6,7,8 theo sơ đồ hiện trạng ngày 28/7/2017 của Văn phòng Đ chi nhánh C1 lập tổng diện tích tháo dở là 6,6m^2 sẽ gây thiệt hại rất lớn cho gia đình ông L1 bởi lẽ:

Các vật kiến trúc phần (nhà ở phía trước và phần tường, khung tường nhà phía sau của căn nhà phải tháo dỡ) thể hiện xây bó nền, tường xây dày 20cm bê tông cốt thép, có đà kiềng bằng sắt liên kết với nhau, chiều cao đoạn đầu tường xây cao 1,1m; chiều cao đoạn sau tường xây cao 1,3m kết cấu sắt đà kiềng liên kết với nhau bằng bê tông cốt thép với căn nhà ông L1 và liên kết chung khung tường nhà trước của ông L1 (vách tường, nống đá, lót gạch men) được liên kết với nhau không tách rời; hàng rào diện tích lấn chiếm là 3,4m^2 phải tháo dỡ cấu trúc xây tường, xây bó nền đà kiềng bằng sắt, trụ hàng rào bê tông cốt thép liên kết với phần sân nhà ông L1 và nhà ở của ông L1, hàng rào tháo dỡ có trụ bê tông cốt thép, khung sắt, đầu mũi giáo do gia đình ông L1 đang sử dụng; hơn nữa căn nhà ở gắn liền đất ở hiện do gia đình bà K đang sử dụng, nhà ở gắn liền đất ở hiện do gia đình ông L1 đang sử dụng có khoảng trống lối đi chung từ lộ nhựa đường liên xã K xuống đến rạch ông C (nguyên đơn bà K, bị đơn ông Q đại diện cho ông L1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà D ký tên xác định thống nhất nội dung mô tả tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/5/2024 là đúng thực tế), nên không ảnh hưởng đến việc sử dụng nhà gắn liền với đất của gia đình bà K.

[3.2] Do đó, không cần thiết buộc ông L1, bà T1, anh P, chị V, anh B và các cháu B1, cháu B2, cháu L2 tháo dỡ vật kiến trúc trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị K vì nếu tháo dỡ, di dời hàng rào xây tường, khung sắt, đầu mũi giáo có diện tích lấn chiếm là 3,4m^2 các điểm 1,2,12,11; tháo dỡ, di dời phần móng, tường góc nhà trước lấn chiếm diện tích 2,2m^2 theo điểm 10,11,12; tháo dỡ, di dời phần móng, tường góc nhà sau diện tích đất lấn chiếm 1,0m^2 theo điểm 5,6,7,8 (tổng diện tích 6,6m^2) theo sơ đồ hiện trạng do Văn phòng Đ chi nhánh C1 lập ngày 28/7/2017 giao diện tích 6,6m^2 cho bà K thì sẽ gây thiệt hại lớn đến cấu trúc chung nhà ở của ông L1.

Từ phân tích, nhận định rõ tại điểm **[2.1] [2.2] [2.3] [2.4]**; điểm **[3.2] [3.2]** phần trên, nên cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L1, giao cho gia đình ông L1 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 6,6m^2 gắn với nhà

ở, đất ở do gia đình ông L1 đang sử dụng thuộc diện tích đất 307,0m^2 giới hạn tại các điểm (2,12,10,8,7,6,5,24,23,22,1 theo bản vẽ do Văn phòng Đ chi nhánh C1 lập ngày 28/7/2017), buộc ông L1, bà T1, anh P, chị V, anh B và cháu B1, cháu B2, cháu L2 trả giá trị đất cho bà K đối với diện tích 6,6m^2 tương ứng số tiền 6.600.000 đồng (6,6m^2 x là 1.000.000 đồng/m^2 = 6.600.000 đồng) là phù hợp với phát luật, tuyên xử Giấy chứng nhận QSD đất diện tích 204,8m^2 do của UBND huyện C cấp cho ông Chế Văn M và bà Nguyễn Thị K ngày 23/3/2007 không còn giá trị pháp lý; bà K có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động xác lập lại QSD đất đối với diện đất 198,2m^2 **(diện tích 204,8m^2 - 6,6m^2 = 198,2m^2)** giới hạn tại các điểm (2,12,10,8,7,6,28,16,15,31,4,3 theo bản vẽ do Văn phòng Đ chi nhánh C1 lập ngày 28/7/2017) thuộc giấy chứng nhận QSD đất diện tích 204,8m^2 do UBND huyện C cấp cho ông M bà K ngày 23/3/2007 theo quy định luật đất đai, ông L1 phải chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, ông L1 bà K không phải chịu án phí sơ thẩm, ông L1 không phải chịu án phí phúc thẩm như Kiểm sát viên đề nghị là có căn cứ, các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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 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.

Phúc xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn L1.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 214/2023/DS-ST ngày 20/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị K.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn L1, yêu cầu độc lập của bà Phan Thị Cẩm V yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất diện tích 204,8m^2 do của UBND huyện C cấp cho ông M bà K ngày 23/3/2007.

3. Ông Phan Văn L1, bà Phạm Thị T1, anh Phan Hồng P, chị Phan Thị Cẩm V, anh Lê Điền B và các cháu Lê Gia B1, Lê Gia B2, Lê Gia L2 được quyền sử dụng diện tích đất 6,6m^2 (diện tích 3,4m^2 các điểm 1,2,12,11; diện tích 2,2m^2 theo điểm

10,11,12; diện tích đất 1,0m^2 theo điểm 5,6,7,8 theo sơ đồ hiện trạng ngày 28/7/2017 của Văn phòng Đ chi nhánh C1) gắn liền với diện tích đất 307,0m^2 giới hạn tại các điểm 2,12,10,8,7,6,5,24,23,22,1 theo bản vẽ do Văn phòng Đ chi nhánh C1 lập ngày 28/7/2017 (trên đất có nhà ở của gia đình ông Phan Văn L1).

4. Buộc Phan Văn L1, bà Phạm Thị T1, anh Phan Hồng P, chị Phan Thị Cẩm V, anh Lê Điền B và các cháu Lê Gia B1, Lê Gia B2, Lê Gia L2 liên đới trả giá trị đất đối với tổng diện tích 6,6m^2 (diện tích 3,4m^2 các điểm 1,2,12,11; diện tích 2,2m^2 theo điểm 10,11,12; diện tích đất 1,0m^2 theo điểm 5,6,7,8 theo sơ đồ hiện trạng ngày 28/7/2017 của Văn phòng Đ chi nhánh C1) cho cho bà Nguyễn Thị K nhận số tiền 6.600.000 đồng.

5. Giấy chứng nhận QSD đất diện tích 204,8m^2 do của UBND huyện C cấp cho ông Chế Văn M và bà Nguyễn Thị K ngày 23/3/2007 không còn giá trị pháp lý; bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động xác lập lại QSD đất diện đất 198,2m^2 **(diện tích 204,8m^2 - 6,6m^2 = 198,2m^2)** giới hạn tại các điểm (2,12,10,8,7,6,28,16,15,31,4,3 theo bản vẽ do Văn phòng Đ chi nhánh C1 lập ngày 28/7/2017) thuộc giấy chứng nhận QSD đất diện tích 204,8m^2 do UBND huyện C cấp cho ông Chế Văn M và bà Nguyễn K ngày 23/3/2007 (giảm 6,6m^2) theo quy định luật đất đai.

6. Về chi phí tố tụng:

- Ông Phan Văn L1 phải chịu toàn bộ chi phí giám định, chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản tổng số tiền là 9.673.000 đồng (trong đó Nguyễn Thị K đã nộp tạm ứng là 800.000 đồng, ông Phan Văn L1 nộp xong tạm ứng 8.873.000 đồng).

- Ông Phan Văn L1 hoàn trả chi phí tố tụng cho bà Nguyễn Thị K nhận số tiền là 800.000 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Văn L1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông Phan Văn L1 được nhận lại 200.000 tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003707 ngày 21/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

- Hoàn lại 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị K theo biên lại thu số 0004050 ngày 26/10/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

8. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

(Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng Đ chi nhánh C1 lập ngày 28/7/2017 không tách rời bản án phúc thẩm).

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 huyện Chợ Mới;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Tòa DS tòa án tỉnh AG;
- Phòng KTNV&THA tỉnh AG;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

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

Nguyễn Ngọc Tuấn