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

Bản án số: 66/2024/DS-PT
Ngày: 12/3/2024
V/v "Đòi lại phần diện tích đất bị lấn chiếm; yêu cầu chấm dứt hành vi sử dụng trái phép 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: Bà Ngô Ngọc Phỉ;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- 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: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 3 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: 30/2024/TLPT-DS, ngày 29/01/2024 về việc *"Đòi lại phần diện tích đất bị lấn chiếm; yêu cầu chấm dứt hành vi sử dụng trái phép quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 290/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 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: 45/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2023, giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần T5. Địa chỉ trụ sở: Số I Đại lộ T, Khu công nghiệp S, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật:

- Ông Lê Phước V – Chủ tịch Hội đồng quản trị;

- Ông Trần Ngọc C – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị;

- Ông Trần Quốc T – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1980. Nơi đăng ký HKTT: Ấp C, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre. Địa chỉ liên hệ: Số I Đại lộ T, Khu Công nghiệp S, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Ông Ngô Tiến S, sinh năm 1996. Nơi đăng ký HKTT: Phường S, T, tỉnh Gia Lai. Địa chỉ liên hệ: Số I Đại lộ T, Khu công nghiệp S, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1956. Nơi đăng ký thường trú: Tổ A, khu vực T, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Chỗ ở hiện tại: 116/10 khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

2.2. Ông Hoàng Trọng V1, sinh năm 1951; nơi cư trú: 116/10 khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

3.1. Bà Hoàng Thị Thu T2, sinh năm 1984;

3.2. Bà Hoàng Thị Thu S1, sinh năm 1986;

3.3. Ông Hoàng Trọng T3, sinh năm 1988;

3.4. Bà Lê Thị Kim H1, sinh năm 1996;

Cùng cư trú: 116/10 khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.5. Ông Hồ Xuân T4, sinh năm 1950;

3.6. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1949;

Cùng cư trú: 574A đường V, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.7. Cháu Hoàng Trọng V2, sinh năm 2019;

3.8. Cháu Hoàng Lê Tường V3, sinh năm 2023;

Cùng cư trú: 116/10 khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Trọng T3, bà Lê Thị Kim H1 (C, mẹ ruột của hai cháu).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Minh M, sinh năm 1977.

5. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần T5 là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt ông Ngô Tiến S, ông Huỳnh Thanh T1, bà Hồ Thị H, ông Hoàng Trọng V1, ông Hoàng Trọng T3; vắng mặt các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Căn cứ đơn khởi kiện đề ngày 15/8/2022 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15/9/2022 nguyên đơn thể hiện nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 09/11/2009, Công ty Cổ phần T5 (Gọi tắt là Công ty T5) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Xuân T4 và bà Nguyễn Thị C1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2009 tại Phòng C2, tỉnh An Giang. Khi hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các thửa đất mà ông Hồ Xuân T4 chuyển nhượng cho Công ty T5 là không có tranh chấp, không có hành vi lấn chiếm, sử dụng trái phép của

bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Hồ Xuân T4, Công ty T5 được Ủy ban nhân dân tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 593579 ngày 18/01/2011, thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5, có diện tích là 286,8m^2, địa chỉ tại khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Trong quá trình sử dụng đất, Công ty T5 phát hiện hộ bà Hồ Thị H có hành vi xây cất ngôi nhà ở kiên cố, diện tích khoảng 50m^2 trên thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của Công ty T5. Công ty T5 không có bất kỳ văn bản nào đồng ý để hộ bà Hồ Thị H xây cất nhà ở trên thửa đất nêu trên; Công ty T5 không chuyển nhượng, không cho gia đình bà Hồ Thị H thuê thửa đất trên để xây cất bất kỳ công trình gì trên đất.

Trong thời gian dài vừa qua, Công ty T5 đã nhiều lần thông báo để yêu cầu hộ bà Hồ Thị H chấm dứt hành vi sử dụng trái phép quyền sử dụng đất của Công ty T5 nhưng hộ bà H không thực hiện.

Tháng 5/2022, Công ty T5 nộp đơn lên Ủy ban nhân dân phường B để yêu cầu giải quyết tranh chấp. Công ty T5 yêu cầu hộ bà Hồ Thị H chấm dứt hành vi sử dụng trái phép quyền sử dụng đất của Công ty T5. Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp của Công ty T5 đã được chuyển về khóm B 5 thực hiện thủ tục hòa giải theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/6/2022, khóm B đã tổ chức hòa giải nội dung tranh chấp giữa hai bên. Công ty T5 yêu cầu hộ bà Hồ Thị H chấm dứt hành vi sử dụng trái phép quyền sử dụng đất của Công ty T5, tháo dỡ nhà xây dựng trái phép trên đất của Công ty T5. Hộ bà Hồ Thị H không đồng ý thực hiện theo yêu cầu của Công ty T5 mà tiếp tục sử dụng trái phép quyền sử dụng đất này. Tiếp theo đó, ngày 09/6/2022 và ngày 14/6/2022, khóm B 5 tiếp tục hòa giải vụ việc nhưng hai bên vẫn giữ ý kiến như cũ; khóm B 5 hòa giải không thành vụ việc và tiếp tục chuyển hồ sơ lên UBND phường B tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/7/2022, UBND phường B đã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa hai bên. Tại buổi hòa giải, Công ty T5 vẫn giữ nguyên ý kiến là yêu cầu hộ bà Hồ Thị H chấm dứt hành vi sử dụng trái phép quyền sử dụng đất của Công ty T5, trả lại mặt bằng trống cho Công ty T5. Hộ bà Hồ Thị H không đồng ý thực hiện theo yêu cầu của Công ty T5. Tiếp tục, ngày 25/7/2022, UBND phường B tiếp tục hòa giải tranh chấp nhưng không thành và thống nhất đưa vụ việc ra Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hộ bà H đã cố ý xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất 50m^2 thuộc quyền sử dụng của Công ty T5 từ nhiều năm nay. Ngoài ra, hộ bà H còn có hành vi ngăn cản Công ty T5 sử dụng diện tích đất còn lại của thửa đất này. Công ty T5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã hơn 10 năm qua nhưng đến nay vẫn chưa sử dụng đất vào việc gì. Trong khi đó, Cửa hàng L của Công ty T5 kế bên thửa đất này đang rất cần mặt bằng để lưu trữ sản phẩm, vật liệu xây

dựng phục vụ cho việc kinh doanh.

Nay Công ty T5 làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên và kính đề nghị Q tòa giải quyết các yêu cầu như sau:

1. Buộc bà Hồ Thị H, ông Hoàng Trọng V1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm bà Hoàng Thị Thu T2, bà Hoàng Thị Thu S1, ông Hoàng Trọng T3 chấm dứt hành vi sử dụng trái phép quyền sử dụng đất của Công ty T5 (diện tích khoảng 50m^2) tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5 được UBND tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 593579 cho Công ty T5 ngày 18/01/2011.

2. Buộc bà Hồ Thị H, ông Hoàng Trọng V1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm bà Hoàng Thị Thu T2, bà Hoàng Thị Thu S1, ông Hoàng Trọng T3 phải tháo dỡ, di dời nhà ở, công trình, vật dụng xây dựng trái phép trên diện tích đất lấn chiếm và trả lại đầy đủ phần diện tích đất đã lấn chiếm cho Công ty T5.

Đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, bị đơn ông Hoàng Trọng V1, bà Hồ Thị H có yêu cầu phản tố như sau:

Năm 2009 ông Hồ Xuân T4 có chuyển nhượng lại cho Công ty T5 thửa đất nằm trong khu vực vị trí gia đình ông Hoàng Trọng V1, bà Hồ Thị H đang ở từ năm 2003. Ông T4 có thỏa thuận sẽ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T5 và sau đó Công ty T5 sẽ làm giấy chuyển nhượng lại cho gia đình ông, bà 40m^2 diện tích mà gia đình ông, bà đã xây dựng để ở và được ông T4 cho lại. Hiện tại Công ty T5 không thực hiện đúng thỏa thuận mà khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm toàn bộ diện tích bao gồm nhà của gia đình ông, bà đang ở.

Nay ông, bà phản tố yêu cầu: Công ty T5 thực hiện đúng thỏa thuận xác định ông Hoàng Trọng V1 và bà Hồ Thị H có quyền sử dụng đất phần diện tích 37,5m^2 (thể hiện tại các điểm 39, 87, 86, 79, 76, 88 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ ký ngày 17/02/2023) và yêu cầu Công ty T5 thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên phần diện tích nói trên cho ông, bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông, bà không đồng ý. Vì gia đình ông, bà đã ở trên phần diện tích đất này trước thời điểm các bên chuyển nhượng và khi chuyển nhượng thì các bên cũng có thỏa thuận chừa phần diện tích đất gia đình ông, bà đang cất nhà ở là 40m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trọng T3 thống nhất ý kiến trình bày của ông V1, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị Thu T2, Hoàng Thị Thu S1, bà Lê Thị Kim H1, bà Nguyễn Thị C1 vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Ông Hồ Xuân T4 vắng mặt nhưng tại văn bản trình bày ý kiến ngày 27/4/2023 thể hiện ý kiến:

Trước đây ông có bán cho Công ty T5 miếng đất trên phường B, L, An Giang. Miếng đất đó gồm một phần đất phía trước đang là Công ty T5 ở B bây giờ và một nhà kho nhỏ phía sau. Kế bên nhà kho đó có một cái nhà của ông. Ông để lại cái nhà đó không có bán cho Công ty T5 và thỏa thuận với Công ty T5 là chỉ bán miếng đất phía trước và nhà kho mà thôi.

Nhưng lúc đấy giấy tờ của miếng đất phía trước, nhà kho và căn nhà kế bên nhà kho lại dính chung với nhau, không phải tách rời từng thửa riêng. Thời điểm đấy Công ty T5 muốn mua miếng đất gấp để xây nhà máy và ông cũng muốn bán vì thời đó rất khó kiếm được người mua đất vì kinh tế đang khó khăn. Vì cả ba miếng đất trên dính chung trong giấy tờ đất, nên bán riêng hai miếng kia thì không được còn nếu chờ tách thửa căn nhà đó để lại thì tốn thời gian. Công ty T5 không chờ, có thể sẽ mua đất chỗ khác, còn ông sẽ khó kiếm người khác mua vào thời gian đó. Do vậy cả hai đã thỏa thuận là bán miếng đất phía trước và nhà kho cho Công ty T5, nhưng để nhanh chóng thì sẽ chuyển tất cả giấy tờ sang cho Công ty T5 để chắc là Công ty T5 đã được chuyển nhượng miếng đất này để khỏi mua chỗ khác. Sau khi đổi sang tên của Công ty T5 thì Công ty T5 phải chuyển nhượng lại căn nhà đó sang tên cho ông. Lần đó Giám đốc của Công ty T5 là ông H2 và hai bên đã nhờ ông M làm địa chính đo đạc lại diện tích căn nhà để không tính tiền phần đất đó.

Sau khi ký giấy tờ sang nhượng xong Công ty T5 không trả hết tiền liền mà kéo dài nhiều lần, mỗi lần đưa một phần tiền và tới giờ vẫn chưa sang tên miếng đất có căn nhà lại cho ông. Vì thế bên ông vẫn giữ chìa khóa nhà kho một thời gian dài. Ông đề nghị Công ty T5 phải chuyển nhượng lại miếng đất có căn nhà trên lại cho ông đồng thời nếu thiếu tiền của ông thì phải trả đủ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 290/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tuyên xử:

[1] Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Hoàng Trọng V1 bà bà Hồ Thị H về việc: Yêu cầu Công ty Cổ phần T5 thực hiện đúng thỏa thuận xác định ông Hoàng Trọng V1 và bà Hồ Thị H có quyền sử dụng đất phần diện tích 37,5m^2 (thể hiện tại các điểm 39, 87, 86, 79, 76, 88 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ ký ngày 17/02/2023) và yêu cầu Công ty Cổ phần T5 thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên phần diện tích nói trên cho ông, bà.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Hoàng Trọng V1 và bà Hồ Thị H trả lại cho Công ty Cổ phần T5 phần diện tích đất 37,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 39,87,86,79,76,88 (Thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ xác lập ngày 17/02/2023) bằng giá trị là 75.000.000 *(Bảy mươi lăm triệu)* đồng.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Hoàng Trọng V1, bà Hồ Thị H được quyền sử dụng phần diện tích đất 37,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 39,87,86,79,76,88 (Thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ xác lập ngày 17/02/2023), khi đã hoàn thành nghĩa vụ hoàn giá trị phần diện tích đất 37,5m^2 cho Công ty Cổ phần T5.

Công ty Cổ phần T5, ông Hoàng Trọng V1, bà Hồ Thị H liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 593579 (số vào sổ CT01830), mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho Công ty Cổ phần T5 ngày 18/01/2011 với tổng diện tích sử dụng là 286.8m^2 loại đất ở tại đô thị tại thửa số 132, tờ bản đồ số 5 của phường B, thành phố L, tỉnh An Giang theo bản án này.t.

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 12/12/2023 của Công ty Cổ phần T5: Kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 290/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Yêu cầu Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 290/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty T5.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm, không có ý kiến khác.

- 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 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần T5; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 290/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần T5 trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 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 Công ty Cổ phần T5, Hội đồng xét xử xét

thấy: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Xuân T4 và bà Nguyễn Thị C1 với Công ty Cổ phần T5 (Gọi tắt là Công ty T5) ngày 09/11/2009, được công chứng tại Phòng C2, tỉnh An Giang.

Ngày 18/01/2011, Công ty T5 được Ủy ban nhân dân tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 593579, thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5, có diện tích là 286,8m^2, địa chỉ tại khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Quá trình sử dụng đất nguyên đơn cho rằng phía bị đơn có hành vi cất nhà kiên cố trái phép trên đất của nguyên đơn, diện tích theo đo đạc thực tế là 37,5m^2. Nguyên đơn đã thông báo cho phía bị đơn phải chấm dứt hành vi sử dụng trái phép quyền sử dụng đất và phải tháo dở nhà, vật kiến trúc trên đất, nhưng phía bị đơn không thực hiện.

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn cho rằng, nhà bị đơn cất từ năm 2003 trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất với ông T4, bà C1 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Xuân T4 cũng đã thể hiện có căn nhà của bị đơn trên đất (hồ sơ kỹ thuật khu đất ngày 05/01/2004) và nguyên đơn Công ty T5 nhận chuyển nhượng có thỏa thuận với ông T4, bà C1 là sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì tách phần diện tích đất nhà ở cho phía bị đơn nhưng nguyên đơn không thực hiện.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, thể hiện: Nhà của phía bị đơn cất trên đất tranh chấp có kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung gạch, mái tole được xây dựng năm 2003, giá trị sử dụng còn lại 35%.

Qua tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn không chứng minh được phía bị đơn xây dựng nhà trái phép sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng và nguyên đơn không biết phía bị đơn xây dựng trái phép vào thời gian nào nên không có tranh chấp hay ngăn cản việc xây dựng nhà của phía bị đơn.

Theo biên bản xác minh ngày 05/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thì UBND phường B, thành phố L, tỉnh An Giang xác định căn nhà của phía bị đơn được xây dựng năm 2003, phù hợp với lời khai ông Nguyễn Minh M là người làm chứng trong vụ án.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ để xét xử ổn định chỗ ở cho phía bị đơn và buộc phía bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có cơ sở. Do đó kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần T5 không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần T5 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 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.

P xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần T5.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 290/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, tỉnh An Giang.

[1] Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Hoàng Trọng V1 bà bà Hồ Thị H về việc: Yêu cầu Công ty Cổ phần T5 thực hiện đúng thỏa thuận xác định ông Hoàng Trọng V1 và bà Hồ Thị H có quyền sử dụng đất phần diện tích 37,5m^2 (thể hiện tại các điểm 39, 87, 86, 79, 76, 88 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ ký ngày 17/02/2023) và yêu cầu Công ty Cổ phần T5 thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên phần diện tích nói trên cho ông, bà.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Hoàng Trọng V1 và bà Hồ Thị H trả lại cho Công ty Cổ phần T5 phần diện tích đất 37,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 39,87,86,79,76,88 (Thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ xác lập ngày 17/02/2023) bằng giá trị là 75.000.000 (Bảy mươi lăm triệu) đồng.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Hoàng Trọng V1, bà Hồ Thị H được quyền sử dụng phần diện tích đất 37,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 39,87,86,79,76,88 (Thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ xác lập ngày 17/02/2023), khi đã hoàn thành nghĩa vụ hoàn giá trị phần diện tích đất 37,5m^2 cho Công ty Cổ phần T5.

Công ty Cổ phần T5, ông Hoàng Trọng V1, bà Hồ Thị H liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 593579 (số vào sổ CT01830), mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho Công ty Cổ phần T5 ngày 18/01/2011 với tổng diện tích sử dụng là 286.8m^2 loại đất ở tại đô thị tại thửa số 132, tờ bản đồ số 5 của phường B, thành phố L, tỉnh An Giang theo bản án này.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Hoàng Trọng V1 và bà Hồ Thị H có nghĩa vụ hoàn lại cho Công ty Cổ phần T5 5.600.000 (Năm triệu, sáu trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Trọng V1 và bà Hồ Thị H phải chịu 4.050.000 *(Bốn triệu, không trăm năm mươi nghìn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001531, ngày 31/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông V1 và bà H còn phải nộp thêm 3.750.000 *(Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần T5 được nhận lại 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000788, ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty T5 phải chịu 300.000 *Ba trăm nghìn)* đồng được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001287 ngày 19/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

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.

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