

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 157/2023/DS-PT

Ngày: 05-7-2023

V/v tranh chấp: “*Quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình xây dựng yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Hoàng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng.

Ông Nguyễn Ngọc Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 67/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 08 năm 2022 về việc tranh chấp: “*Quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình xây dựng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 129/2023/QĐPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 168/2023/QĐ-PT ngày 09/6/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Hoàng Đ , sinh năm 1983. Địa chỉ liên lạc: phường 4, quận 8, thành phố H.

- Bị đơn:

+ Bà Kim Thị M , sinh năm 1959 (theo giấy CMND sinh năm 1960), cư trú: xã B , huyện C , tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Văn L , sinh năm 1959, cư trú: xã B , huyện C , tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Văn Tài, sinh năm 1962 (Chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng: Bà Nguyễn Thị K , sinh năm 1965; ông Nguyễn Văn G o, sinh năm 1988, bà Nguyễn Thị Bé H , sinh năm 1991, bà Nguyễn Thị Trúc P , sinh năm 1992, bà Nguyễn Thị S , sinh năm 1986, cùng cư trú: xã B , huyện C , tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

* Nhóm gia đình bà M

+ Bà Nguyễn Thị Huyền E , sinh năm 1986;

+ Bà Nguyễn Thị Bích T , sinh năm 1997;

+ Bà Nguyễn Thị Bé M , sinh năm 1999;

Cùng cư trú: xã B , huyện C , tỉnh An Giang.

* Nhóm gia đình ông L

+ Bà Nguyễn Thị Hà T , sinh năm 1962; .

+ Ông Nguyễn Hoàng T , sinh năm 1989;

+ Ông Nguyễn Hoàng T n, sinh năm 1991;

+ Cháu Nguyễn Hoàng K , sinh năm 2015. Người đại diện theo pháp luật cha là Nguyễn Hoàng T

Cùng cư trú: xã B , huyện C , tỉnh An Giang.

* Nhóm gia đình ông T

+ Bà Nguyễn Thị K , sinh năm 1965;

+ Ông Nguyễn Văn G , sinh năm 1988;

+ Bà Nguyễn Thị Bé H , sinh năm 1991;

+ Bà Nguyễn Thị Trúc P , sinh năm 1992;

+ Cháu Nguyễn Văn P , sinh năm 2008. (Người đại diện theo pháp luật cha là Nguyễn Văn G)

Cùng cư trú: xã B , huyện C , tỉnh An Giang.

+ Cháu Nguyễn Thị Trúc L , sinh năm 2012. Người đại diện theo pháp luật mẹ là Nguyễn Thị Trúc P .

Cùng cư trú: xã B , huyện C , tỉnh An Giang.

+ Ủy ban nhân dân huyện C . Địa chỉ: thị trấn C , huyện C, tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1980;

+ Ông Đỗ Hữu Đ , sinh năm 1952;

+ Bà Bùi Thị H , sinh năm 1954;

Cùng cư trú: xã B , huyện C , tỉnh An Giang.

+ Bà Huỳnh Thị N , sinh năm 1954, cư trú: ấp T , xã P , huyện T , tỉnh Đồng Tháp;

+ Ông Nguyễn Văn Th , sinh năm 1953, cư trú: ấp T , xã P , huyện T , tỉnh Đồng Tháp; (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà Huỳnh Thị N , sinh năm 1954; Bà Nguyễn Thị Thanh X , sinh năm 1982; Ông Nguyễn Thanh T g, sinh năm 1984, cùng cư trú: ấp T , xã P , huyện T , tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo ông Đỗ Hoàng Đ .

(Tại phiên tòa ông Đ , bà M , bà K t, ông T , bà S , bà H có mặt;

Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản có trong hồ sơ vụ án ông Đỗ Hoàng Đ trình bày: Vào năm 2001, cha của ông là ông Đỗ Hữu Đ có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Th , diện tích chuyển nhượng là 1131.10m². Do ông Đ đã già yếu nên để cho ông đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Th hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 07/7/2015 tại văn phòng công chứng An Giang và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02370 ngày 22 tháng 7 năm 2015. Do có nhu cầu sử dụng đất nên nay khởi kiện yêu cầu: Bà Kim Thị M , Nguyễn Thị Huyền E , Nguyễn Thị Bích T , Nguyễn Thị Bé M cùng dỡ nhà và mái che để trả đất có diện tích 111,3m²; ông Nguyễn Văn L , Nguyễn Thị Hà T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng K cùng dỡ nhà và mái che để trả đất có diện tích 103,6m²; ông Nguyễn Văn T (đã chết), Nguyễn Thị K , Nguyễn Văn G , Nguyễn Thị Bé H , Nguyễn Thị Trúc P , Nguyễn Văn P , Nguyễn Thị Trúc L cùng dỡ nhà và nhà vệ sinh để trả đất có diện tích 91,2m² (diện tích đất tranh chấp theo bản vẽ hiện trạng ngày 08/8/2016 đất thuộc thửa số 41 tờ bản đồ số 27, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02370 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22 tháng 7 năm 2015.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày: Không đồng ý dỡ nhà trả đất theo yêu cầu của ông Đ . Lý do “căn nhà tôi cất và ở vào năm 2000 cho đến nay, được ông Th cho ở theo giấy mà bà Kim Thị M đang giữ và cung cấp cho Tòa án. Ngoài ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015 tôi không có xác nhận cho ông Đ được cấp giấy phân đất nhà của tôi nên đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02370 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đỗ Hoàng Đ ngày 22 tháng 7 năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huyền E (con bà M) trình bày: “Tôi là con bà M , hiện tại đi làm nghề mua bán và có tên trong sổ hộ khẩu gia đình; ý kiến không đồng ý cùng với mẹ dỡ nhà trả đất theo yêu cầu của ông Đ ”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T (con bà M) trình bày: Hiện nay tôi đang ở trong nhà cùng với mẹ là Kim Thị M . Theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì tôi không đồng ý cùng với mẹ là Kim Thị M dỡ nhà trả đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K (vợ ông T) trình bày: Vợ chồng bà được ông Nguyễn Văn Th cho đất ở vĩnh viễn và cất nhà ở vào năm 2000 cho đến nay. Hiện nay ông Th đã chết, ông Đ kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015 luôn cả phần nhà của vợ chồng bà và bà cũng không xác nhận cho ông Đ được cấp giấy phần đất nên đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02370 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đỗ Hoàng Đ ngày 22 tháng 7 năm 2015.

Bà Nguyễn Thị Trúc Phương (con của ông Tài) trình bày: Hiện nay bà cùng với con là Nguyễn Thị Trúc Linh đang ở trong nhà cùng với cha là Nguyễn Văn Tài và mẹ là Nguyễn Thị Kết. Theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì bà không đồng ý cùng với cha mẹ dỡ nhà trả đất.

Công văn số 1009/UBND-NC ngày 26/6/2017 của ủy ban nhân dân huyện C xác định: Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Th , ông Th đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03159 QSDĐ/iB ngày 03/5/2001, diện tích 1131,1m². Đến năm 2015, ông Th cùng vợ là Huỳnh Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ phần diện tích thuộc giấy nói trên cho ông Đỗ Hoàng Đ (Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng An Giang chứng thực ngày 07/7/2015). Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, đến ngày 22/7/2015, ông Đỗ Hoàng Đ được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02370, diện tích 1131,1m², thuộc tờ bản đồ số 27, thửa đất số 41, mục đích sử dụng đất ở và đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp B , xã Bình P , huyện C , tỉnh An Giang. Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận ông Đỗ Hoàng Đ được là đúng đối tượng và đúng trình tự pháp luật quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 09/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

Căn cứ: Các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 166, 227, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 105, 166 và 203 Luật đất đai;

Các Điều 166 và 168 Bộ luật dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hoàng Đ và chấp nhận yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Kim Thị M , ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị K .

1) Buộc bà Kim Thị M , Nguyễn Thị Huyền E , Nguyễn Thị Bích T , Nguyễn Thị Bé M bồi hoàn giá trị đất cho ông Đỗ Hoàng Đ thành tiền là 33.390.000đồng (Bằng chữ: Ba mươi ba triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng); bà Kim Thị M , Nguyễn Thị Huyền E , Nguyễn Thị Bích T , Nguyễn Thị Bé M được sử dụng diện tích đất 111,3m² nối các mốc điểm 3,4,5,6,11,13 theo bản vẽ hiện trạng ngày 08/8/2016;

2) Buộc ông Nguyễn Văn L , Nguyễn Thị Hà T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng K bồi hoàn giá trị đất cho ông Đỗ Hoàng Đ thành tiền là 31.080.000đồng (Bằng chữ: Ba mươi một triệu không trăm tám mươi nghìn đồng); ông Nguyễn Văn L , Nguyễn Thị Hà T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng Kh được sử dụng diện tích đất 103,6m² nối các mốc điểm 2,3,13,11,10,14 theo bản vẽ hiện trạng ngày 09/12/2020;

3) Buộc bà Nguyễn Thị K , Nguyễn Văn G , Nguyễn Thị Bé H , Nguyễn Thị Trúc P , Nguyễn Văn Ph , Nguyễn Thị Trúc L bồi hoàn giá trị đất cho ông Đỗ Hoàng Đ thành tiền là 27.360.000đồng (Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng); bà Nguyễn Thị K , Nguyễn Văn G , Nguyễn Thị Bé H , Nguyễn Thị Trúc P , Nguyễn Văn P , Nguyễn Thị Trúc L được sử dụng diện tích đất 91,2m² nối các mốc điểm 1,2,14,10,9,15 theo bản vẽ hiện trạng ngày 09/12/2020.

4) Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02370 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đỗ Hoàng Đ ngày 22 tháng 7 năm 2015. Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai đúng với diện tích mà mình được sử dụng (Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp 09/12/2020 là một bộ phận không thể tách rời bản án).

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 09/02/2022, ông Đỗ Hoàng Đ kháng cáo với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm ngày 09/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới:

- Buộc bà Kim Thị M , Nguyễn Thị Huyền E , Nguyễn Thị Bích T , Nguyễn Thị Bé M , tháo dỡ di dời nhà mái che trả lại cho tôi diện tích đất 111,3m².

- Buộc ông Nguyễn Văn L , Nguyễn Thị Hà T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng T , tháo dỡ di dời nhà mái che trả lại cho tôi diện tích đất 103,6m².

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T tháo dỡ nhà mái che, nhà vệ sinh, vật kiến trúc, công trình xây dựng, trả lại cho tôi diện tích đất 91,2m²....không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH 02370 ngày 22/7/2015 với diện tích 1.131.10 m², tọa lạc tại ấp B xã Bình P , huyện C , tỉnh An Giang do tôi Đỗ Hoàng Đ đứng tên” .

Chứng cứ mới ở giai đoạn phúc thẩm:

Theo yêu cầu của ông Đ Tòa án đã tiến hành việc tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm để tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc lại.

Theo “Bản trích đo hiện trạng khu đất” ngày 04/11/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thì phần đất mà ông Đ yêu cầu mở lối đi ở các điểm 68,76,72,21,65 có diện tích là 79,9m².

Phần đất gắn liền với căn nhà của bà K ở các điểm 1,2,16,14,13,12 có diện tích là 53,7m².

Phần đất gắn liền với căn nhà của ông L đang sử dụng ở các điểm 3,4,22,20 có diện tích là 88,6m².

Phần đất gắn liền với căn nhà của bà M đang sử dụng ở các điểm 35,34,38,39,24,23 có diện tích là 73,0m².

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2022 cũng ghi nhận là hiện nay ông Đ phải sử dụng lối đi ở phần ranh dưới của khu đất cạnh nhà bà M là đất thuộc quyền sử dụng của người khác.

Đối với 03 căn nhà của bà K , ông L và bà M có kết cấu gần tương tự nhau nhà được cất bằng gỗ tạp, lợp thiếc, vách thiếc, lát gạch tàu, nhà được cất đơn giản và đang trong tình trạng xuống cấp do được cất hơn 20 năm nhưng không được tu sửa, thay mới.

Diễn biến tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn ông Đỗ Hoàng Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

- Ông Đỗ Hoàng Đ phát biểu quan điểm: Tại phiên tòa hôm nay trên tinh thần nhân đạo và các bị đơn có thiện chí thương lượng, thỏa thuận thì tôi vẫn chấp nhận cho 03 hộ ở nhờ trên đất của tôi. Tuy nhiên phải mở cho tôi một lối đi vào đất có chiều ngang 05m vì hiện nay các hộ cất nhà ngay trên mặt tiền đường, chắn hết cả lối đi vào trong đất. Tôi muốn đi vào đất của mình thì phải đi nhờ qua đất của người khác, tuy nhiên hiện nay lối đi này người chủ đất đang chuẩn bị xây nhà, xem như tôi không còn đường để đi vào đất của mình. Nếu các hộ không có thiện chí thì tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là buộc các hộ phải di dời nhà trả lại đất cho tôi, tôi sẽ hỗ trợ cho mỗi hộ tiền chi phí di dời với số tiền là 50.000.000đ. Ngoài ra lý do tôi yêu cầu các hộ di dời trả lại đất là theo thông tin mà tôi có được là bà M sẽ bán căn nhà của mình đi nơi khác. Do đó nếu Tòa án chấp nhận cho các hộ được ở trên đất và được cấp QSDĐ thì họ sẽ bán nhà gắn liền với phần đất này, khi đó người nhận chuyển nhượng đất sẽ được quyền sở hữu căn nhà gắn liền với QSDĐ ngay trên phía trước mặt tiền phần đất của tôi, sẽ gây nhiều khó khăn cho quá trình sử dụng đất của tôi sau này.

- Bà Kim Thị M , bà Nguyễn Thị K , ông Nguyễn Hoàng T , bà Nguyễn Thị S , bà Nguyễn Thị Bé H có cùng ý kiến: Chúng tôi đồng ý với bản án sơ thẩm, không đồng ý

với yêu cầu của ông Đ về việc di dời nhà trả lại đất vì đất này ông Th làm giấy tờ cho chúng tôi ở vĩnh viễn. Chúng tôi ở trên đất của ông Th thì chỉ biết ông Th không biết ông Đ là ai.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như: Thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm theo đúng quy định Điều 285; đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm theo Điều 286; triệu tập những người tham gia xét xử phúc thẩm theo Điều 294.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS năm 2015 về phiên tòa phúc thẩm; Đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; phạm vi xét xử phúc thẩm và thủ tục phiên tòa.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự tham gia phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 86, 234 BLTTDS năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án dân sự: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS. Chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Hoàng Đ . Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST, ngày 09/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện C . Giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Hoàng Đ nộp đơn kháng cáo, đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông, bà Nguyễn Văn L , Nguyễn Văn G , Nguyễn Thị Huyền E , Nguyễn Thị Bích T , Nguyễn Thị Bé M , Nguyễn Thị Hà T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng K , Nguyễn Thị Trúc P g, Ủy ban nhân dân huyện C , Nguyễn Hữu D , ông Đỗ Hữu Đ , bà Bùi Thị H , bà Huỳnh Thị N , Nguyễn Thị Thanh X , Nguyễn Thanh T , mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ lần hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, do đó việc xét xử vẫn được tiến hành theo thủ tục chung. Riêng UBND huyện C có đơn xin xét xử vắng mặt.

[3] Nội dung tranh chấp:

Ông Đỗ Hoàng Đ là con của ông Đỗ Hữu Đ , phần đất hiện nay ông Đ đang đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy số CH 02370 ngày 22/7/2015 với diện tích 1.131,10 m² do ông Đứng nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Th ngày 19/4/2002 (ông Th chết ngày 01/11/ 2015). Do ông Đ là con nên ông Đ đồng ý và giao quyền sử dụng đất cho ông Đ đứng tên, do đó vào ngày 07/07/2015 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Nguyệt C giữa ông Nguyễn Văn Th cùng vợ là bà Huỳnh Thị N và ông Đỗ Hoàng Đ có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới, theo đó ông Th và bà N sẽ chuyển nhượng cho ông Đ phần đất có diện tích là 1.131,1m² với số tiền là 50.000.000đ. Đến ngày 22/7/2015, ông Đ được cấp giấy CNQSDĐ số CH 02370 ngày 22/7/2015 với diện tích 1.131,10 m² như nội dung vụ án.

Trước đó vào ngày 25/11/2000, ông Th đã làm tờ tự thuận với nội dung: “Tôi đồng ý cho 03 hộ ở trên đất của tôi tại ấp Bình Quới

1. Nguyễn Văn C
2. Nguyễn Văn L
3. Nguyễn Văn T

03 người này được ở vĩnh viễn trên phần đất của tôi dài 15m ngang 15m, lấy từ mé lộ liên xã trở vô...”. Văn bản được UBND xã B ký xác nhận vào ngày 27/11/2000.

Tuy nhiên văn bản cũng ghi nhận ý kiến của các hộ với nội dung: “chúng tôi thừa nhận ngụ tại đất của ông Nguyễn Văn Th nên chúng tôi thống nhất ông Nguyễn Văn Th được có quyền sử dụng đất, chúng tôi đồng ký tên”.

Do đó việc ông Th được kê khai đăng ký QSDĐ đối với phần đất thuộc QSD của mình, trong đó có cả phần đất mà các hộ bà K , ông L , bà M đang canh tác cũng như sau đó ông chuyển nhượng lại QSDĐ cho ông Đứng và ông Đứng để lại cho con là ông Đ đứng tên QSDĐ như hiện nay là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và cũng phù hợp với ý chí của các hộ, khi ký giấy ở nhờ trên đất của ông Th .

Khi ông Đ được cấp GCNQSDĐ luôn cả phần đất mà các hộ đã cất nhà trên đó thì cũng không ai có tranh chấp, khiếu nại và cũng không cần thủ tục về việc các hộ có nhà ở trên đất phải ký xác nhận về việc họ đồng ý cho ông Th được cấp giấy, như cấp sơ thẩm đã nhận định vì họ đã thể hiện ý kiến của mình tại tờ tự thuận ngày 25/11/2000.

Việc cấp sơ thẩm nhận định UBND huyện C cấp giấy CNQSDĐ số CH 02370 ngày 22/7/2015 với diện tích 1.131.10 m² cho ông Đ không đúng quy định của pháp luật và tuyên hủy bỏ GCNQSDĐ này là không có căn cứ và không đúng với quy định của pháp luật cả về căn cứ pháp luật và tố tụng.

Theo hướng dẫn của công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về giải đáp một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính quy định tại điểm 2 phần II, thì đây là trường hợp cấp đổi GCNQSDĐ thông

qua giao dịch dân sự mà cụ thể ở đây là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, do đó không cần thiết phải hủy giấy mà căn cứ vào bản án của Tòa án các cơ quan có thẩm quyền tiến hành việc đăng ký biến động là đủ.

Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông Đ xét thấy rằng bản thân cũng đã rất có thiện chí trong việc tạo điều kiện cho các hộ được ở trên đất, chỉ yêu cầu 03 hộ phải mở lối đi cho ông để được đi vào bên trong phần đất của mình, nhưng các hộ đã không có thiện chí.

Do đó với tư cách là người có quyền sử dụng đất ông Đ có quyền yêu cầu các hộ phải di dời nhà và trả lại đất cho mình.

Trên thực tế các hộ cất nhà ngay trên mặt tiền đường chắn hết cả lối đi vào đất của ông Đ , nên người sử dụng đất không thể khai thác lợi ích từ đất đai mà mình có được, mà bản thân phải bỏ ra một khoản tiền không nhỏ để nhận chuyển nhượng đất từ người khác.

Ngoài ra ông Đ có thiện chí hỗ trợ di dời cho mỗi hộ số tiền 50.000.000đ, đây là một số tiền tương đối so với kết cấu các căn nhà mà hiện tại các hộ đang ở, chỉ được cất bằng cây tạp, vách thiếc, lợp thiếc, lát gạch tàu, đang trong tình trạng xuống cấp do được xây cất trong nhiều năm nhưng không được tu sửa.

Ngoài ra ông Đ cũng không phải là người phải có nghĩa vụ lo chỗ ở cho các hộ. Nếu có khó khăn thì các hộ có thể kêu gọi Nhà nước và các tổ chức đoàn thể giúp đỡ cho mình trong việc tìm nơi ở mới.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Hoàng Đ , sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng buộc các hộ phải di dời nhà và trả lại đất cho ông Đ theo “Bản trích đo hiện trạng khu đất” ngày 04/11/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, đồng thời công nhận sự tự nguyện của ông Đ về việc hỗ trợ cho mỗi hộ với số tiền là 50.000.000đ, chi phí di dời nhà, đồng thời dành quyền lưu cư cho các hộ là 06 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc hủy bỏ GCNQSDĐ số CH 02370 ngày 22/7/2015 đã cấp cho ông Đỗ Hoàng Đ .

Xét đề nghị hủy án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy cấp sơ thẩm có sai sót trong việc cấp, phát, tổng đạt niêm yết văn bản tố tụng. Tuy nhiên một phần cũng là do khách quan đó là khi ông Th chết, vợ và các con của ông về huyện T , tỉnh Đồng Tháp sinh sống và các đương sự trong vụ án không thể cung cấp địa chỉ chính xác như tổ hoặc số nhà cho Tòa án cấp sơ thẩm.

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bà N là vợ của ông Th cũng đã có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm. Ngoài ra hiện nay việc giải quyết vụ án cũng không còn liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ đối với các thừa kế của ông Th , vì đất thì ông Thi cũng đã chuyển nhượng và tiền thì ông cũng đã nhận từ ông Đ và các bên cũng không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất.

Về việc giải quyết vụ án, đúng là cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật mà đại diện Viện kiểm sát đã nêu và cấp phúc thẩm cũng đã nhận định như ở phần trên. Tuy nhiên những thiếu sót này cũng không làm thay đổi bản chất, nội dung của vụ án. Do đó không cần thiết phải hủy mà chỉ cần sửa án là đủ. Điều này cũng giúp cho người dân không phải đi lại nhiều lần khi vụ án bị kéo dài, tránh mất cả thời gian, tiền bạc một cách không cần thiết.

Về chi phí tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm với tổng số tiền là 8.250.000đ theo: “biên bản quyết toán” ngày 05/7/2023 và: “hợp đồng đo đạc” ngày 19/8/2022, do yêu cầu kháng cáo của ông Đ được chấp nhận nên bà M , ông L , bà K phải hoàn trả lại cho ông Đ .

Các phần Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật.

[4] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Đ được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Hoàng Đ

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh An Giang.

Căn cứ: Các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 166, 227, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 105, 166 và 203 Luật đất đai;

Các Điều 166 và 168 Bộ luật dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hoàng Đ

Buộc bà Nguyễn Thị K , Nguyễn Văn G , Nguyễn Thị Bé H , Nguyễn Thị Trúc P , Nguyễn Văn P , Nguyễn Thị Trúc L phải tháo dỡ di dời căn nhà có kết cấu lốt

gạch tàu, gỗ tạp, lợp vách thiếc để trả lại cho ông Đỗ Hoàng Đ phần đất có diện tích 53,7m² ở các điểm 1,2,16,14,13,12.

Buộc bà Kim Thị M , Nguyễn Thị Huyền E , Nguyễn Thị Bích T , Nguyễn Thị Bé M phải tháo dỡ di dời căn nhà có kết cấu lợp gạch tàu, gỗ tạp, lợp vách thiếc để trả lại cho ông Đỗ Hoàng Đ phần đất ở các điểm 35,34,38,39,24,23 có diện tích 73,0m².

Buộc ông Nguyễn Văn L , Nguyễn Thị Hà T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng K phải tháo dỡ di dời căn nhà có kết cấu lợp gạch tàu, gỗ tạp, lợp vách thiếc để trả lại cho ông Đỗ Hoàng Đ phần đất ở các điểm 3,4,22,20 có diện tích 88,6m²,

(Theo “Bản đồ hiện trạng khu đất” ngày 04/11/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2022 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02370 ngày 22/7/2015 do ông Đỗ Hoàng Đ đứng tên).

Bà Nguyễn Thị K , Nguyễn Văn G , Nguyễn Thị Bé H , Nguyễn Thị Trúc P , Nguyễn Văn P , Nguyễn Thị Trúc L , bà Kim Thị M , Nguyễn Thị Huyền E , Nguyễn Thị Bích T , Nguyễn Thị Bé M , ông Nguyễn Văn L , Nguyễn Thị Hà T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng K , được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

“Bản đồ hiện trạng khu đất” ngày 04/11/2022 là một bộ phận không thể tách rời của bản án.

Công nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Hoàng Đ về việc hỗ trợ tiền chi phí di dời nhà cho bà M , bà K , ông L mỗi người với số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M , bà K , ông L về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02370 ngày 22/7/2015 do UBND huyện C cấp cho ông Đỗ Hoàng Đ .

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí:

Ông Đỗ Hoàng Đ không phải chịu án phí. Ông Đ được nhận lại 375.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003663 ngày 09/12/2015; 375.000đồng theo biên lai thu số 0003664 ngày 09/12/2015; 375.000 đồng theo biên lai thu số 0003665

ngày 09/12/2015; 200.000đồng theo biên lai thu số 0004640 ngày 18/10/2016; 200.000 đồng theo biên lai thu số 0004641 ngày 18/10/2016; 200.000 đồng theo biên lai thu số 0004642 ngày 18/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C , tỉnh An Giang.

Bà Nguyễn Thị K phải chịu 300.000đ án phí DSST.

Ông L , bà M là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

Về chi phí tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm:

Bà Kim Thị M , Nguyễn Thị Huyền E , Nguyễn Thị Bích T , Nguyễn Thị Bé M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ Hoàng Đ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá 800.000đồng (Bằng chữ: Tám trăm nghìn đồng) và tiền chi phí đo đạc 317.500đồng (Bằng chữ: Ba trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng).

Ông Nguyễn Văn L , Nguyễn Thị Hà T , Nguyễn Hoàng T , Nguyễn Hoàng T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ Hoàng Đ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá 800.000đồng (Bằng chữ: Tám trăm nghìn đồng) và tiền chi phí đo đạc 295.500đồng (Bằng chữ: Hai trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Bà Nguyễn Thị K , Nguyễn Văn G , Nguyễn Thị Bé H , Nguyễn Thị Trúc P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ Hoàng Đ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá 1.800.000đồng (Bằng chữ: Một triệu tám trăm nghìn đồng) và tiền chi phí đo đạc (260.400đồng + 717.200đồng = 977.600đồng) (Bằng chữ: Chín trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).

Chi phí tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm:

Buộc bà K , bà M , ông L phải cùng liên đới trách nhiệm để trả lại cho ông Đỗ Hoàng Đ số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ 8.250.000đ (tám triệu hai trăm năm mươi ngàn) theo: “biên bản quyết toán” ngày 05/7/2023 và: “hợp đồng đo đạc” ngày 19/8/2022.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Đỗ Hoàng Đ không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, Chi cục thi hành án dân sự huyện C hoàn lại cho ông Đ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010152.

Những Quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 09/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện C , không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh AG;
- TAND huyện C ;
- THA huyện C ;
- Toà Dân sự;
- Văn phòng Tòa án tỉnh;
- Phòng KTNV & THA;
- Đường sự “ Đề thi hành”;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Thanh Hoàng