

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 51/2025/DS-PT

Ngày 21 - 01 - 2025

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 759/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1202/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phạm Nguyễn Thảo V, sinh năm 1997; (vắng mặt)

2. Bà Phạm Nguyễn Tường V1, sinh năm 1999; (có mặt)

Cùng nơi cư trú: tổ I, khóm S, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Thu C, sinh năm 1971; nơi cư trú: tổ I, khóm S, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1978; (vắng mặt)

2. Bà Mai Mỹ L, sinh năm 1977; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: tổ I, khóm S, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đào Quốc V2, sinh năm 1978; nơi cư trú: Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, là người đại diện theo ủy quyền. (có mặt)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh An Giang: Ông Lê Thanh P, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã T, tỉnh An Giang (xin xét xử vắng mặt) và ông Nguyễn Văn S, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thị xã T (vắng mặt), là người đại diện theo ủy quyền.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Thanh H – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17 tháng 8 năm 2022, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Nguyễn Thảo V, bà Phạm Nguyễn Tường V1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu C trình bày:

Bà Lê Thị N (là bà nội của các nguyên đơn) có 1.140,5m² đất tại phường T, thị xã T được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02478/Ek ngày 31/10/2001. Ngày 22/12/2006, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Thanh H và bà Mai Mỹ L diện tích chiều ngang 07 mét, chiều dài 40 mét (hai trăm tám mươi mét vuông), sau đó ông H, bà L đi làm thủ tục kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H2959/Ek ngày 18/01/2008 diện tích 277,7m². Diện tích đất còn lại 862,8m² (1140,5m² – 277,7m²) bà N lập hợp đồng tặng cho con trai và con dâu tên ông Phạm Văn M bà Nguyễn Thị Thu C và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04374 ngày 14/11/2012 cho Phạm Văn M và Nguyễn Thị Thu C đứng tên. Ngày 14/8/2014, ông M, bà C lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 862,8m² cho con là Phạm Nguyễn Thảo V và Phạm Nguyễn Tường V1 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 965718, số vào sổ cấp GCN:CH05211, diện tích 862,8m² ngày 26/8/2014, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 4. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2014, ông H, bà L xây dựng nhà, công trình phụ đã lấn qua phần đất của nguyên đơn, theo kết quả thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/5/2023 của Công ty Đ thì diện tích đất ông H bà L lấn qua là 22m². Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà L phải tháo dỡ, di dời vật kiến trúc để trả lại diện tích đất lấn chiếm.

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/5/2023 của Công ty TNHH Đ, thì diện tích đất do bên bị đơn lấn sang là 22m², trong đó có phần cặp vách tường và phía sau căn nhà của bị đơn cụ thể phần cặp vách tường và mái che căn nhà là 3,3m², còn lại phía sau là khoảng đất trống với bồn nước là 18,7m². Nguyên

đơn yêu cầu ông H, bà L phải tháo dỡ hàng rào và bồn nước trả lại đất, riêng diện tích $3,3\text{m}^2$ yêu cầu bồi hoàn bằng giá trị tiền theo giá thị trường tại thời điểm 13.000.000 đồng/ m^2 .

Thông nhất kết quả theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/5/2023 của Công ty TNHH Đ về vị trí và diện tích đất tranh chấp.

Đại diện bị đơn bà Huỳnh Thị Bích T trình bày:

Nguồn gốc đất ông H, bà L nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2006. Hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký tên xác nhận không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, hai bên có cắm mốc, bàn giao đất trên thực địa. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, đến năm 2008 ông H, bà L kê khai, thực hiện thủ tục và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận số H2859eK ngày 18/01/2008 diện tích $277,7\text{m}^2$. Việc thỏa thuận chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không ai tranh chấp.

Nội dung hợp đồng ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng ngang 07 mét, dài 40 mét = 280m^2 , với số tiền là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu), có phụ bảng sơ đồ diện tích đất chuyển nhượng kèm theo. Các bên đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng giao kết; cụ thể ông H, bà L đã giao đủ số tiền là 15.000.000 đồng cho bà N (Biên nhận ngày 22/12/2006, có vẽ lại phụ bảng hợp đồng sơ đồ diện tích đất chuyển nhượng là 292m^2) và ông H, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất thực địa giao nhận năm 2006. Thực tế ông H, bà L sử dụng diện tích đất lớn hơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận; bởi vì: ông H, bà L sử dụng theo hiện trạng theo mốc ranh 02 trụ đá phía sau đã được bàn giao vào năm 2006, đối với phần đất ở mặt tiền có lấn vào đất hành lang lộ giới dẫn đến có sự chênh lệch giữa diện tích được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích sử dụng, ông H, bà L không sử dụng phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Ông H, bà L có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05211 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp ngày 26/8/2014 cho bà Phạm Nguyễn Thảo V và Phạm Nguyễn Tường V1 đứng tên. Lý do: các công trình kiến trúc có trên đất tranh chấp 22m^2 đã được ông H, bà L xây dựng, quản lý sử dụng từ năm 2014 và nằm trong đất được hai bên cắm mốc bàn giao khi nhận chuyển nhượng; quá trình sử dụng ổn định nhiều năm các bên đều biết không tranh chấp; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp cho bà Phạm Nguyễn Thảo V và Phạm Nguyễn Tường V1 chưa đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Quá trình tố tụng bà T có ý kiến trình bày bổ sung: Giữa ông H, bà L với bà N có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi hai bên ký hợp đồng thì bên bà N có chỉ ranh và cắm mốc, và ông H, bà L xây cất nhà theo vị trí và ranh mốc theo chỉ dẫn. Tuy nhiên hiện nay theo kết quả đo đạc thì phía bên ông H bà L có xây dựng lấn sang bên đất của bà N (nay đã chuyển quyền cho Phạm Nguyễn Thảo V và Phạm Nguyễn Tường V1) là 22m^2 . Trường hợp có căn cứ cho rằng bên bị đơn xây dựng có lấn sang phần đất của nguyên đơn thì yêu cầu

được bồi hoàn bằng giá trị đất, theo kết quả định giá tài sản. Thống nhất kết quả theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/5/2023 của Công ty TNHH Đ về vị trí và diện tích đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, nhưng tại Công văn số 4965/UBND-NC ngày 08/9/2023 có ý kiến như sau:

Phần đất có diện tích 862,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 965717,965718, số vào sổ cấp GCN: CH05211 ngày 26/8/2014 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp cho bà Phạm Nguyễn Thảo V, Phạm Nguyễn Tường V1 đồng sử dụng có nguồn gốc là nhận tặng cho từ cha là ông Phạm Văn M và mẹ là bà Nguyễn Thị Thu C theo Hợp đồng tặng cho số 903 - Quyền số 02TP/CC-SCC-HĐCN vào ngày 14/8/2014 tại Văn phòng C1 do Công chứng viên Lê Trung H1 chứng thực.

Về trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất đang tranh chấp nêu trên là đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy và đúng đối tượng sử dụng theo Hợp đồng tặng cho đã được Văn phòng C1 chứng thực.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bị đơn về việc: hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05211 ngày 26/8/2014 của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp cho bà Phạm Nguyễn Thảo V, Phạm Nguyễn Tường V1 cùng đứng tên sử dụng.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (khóa 14) 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 Phạm Nguyễn Thảo V, bà Phạm Nguyễn Tường V1 đối với bị đơn ông Trần Thanh H, bà Mai Mỹ L về yêu cầu trả lại đất:

Buộc ông Trần Thanh H và bà Mai Mỹ L có trách nhiệm tháo dỡ di dời vật kiến trúc để trả lại cho bà Phạm Nguyễn Thảo V, bà Phạm Nguyễn Tường V1 diện tích đất 18,7m² bao gồm:

- Các điểm 112, 111, 52, 55, 54 là một phần bồn nước có diện tích 5,8m².
- Các điểm 49, 58, 50, 51, 46, 4, 113 là một phần tường xây.
- Các điểm 4,113,112, 54, 55, 52, 51, 46 là phần đất có diện tích 12,9m².

Buộc ông Trần Thanh H, bà Mai Mỹ L phải bồi hoàn giá trị đất diện tích 3,3m² cho Phạm Nguyễn Thảo V, Phạm Nguyễn Tường V1 bằng số tiền là 13.305.600 đồng (mười ba triệu, ba trăm lẻ năm ngàn, sáu trăm đồng)

Kể từ ngày bản án, 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.

2. Ông Trần Thanh H, bà Mai Mỹ L được sử dụng diện tích đất 3,3m² tại các điểm: 107, 49, 108 là diện tích một phần căn nhà bê tông diện tích 2,4m²; các điểm: 108, 49, 58, 50, 109 là một phần Seno có diện tích 0,2m²; các điểm 109, 50, 51, 110, 102 là một phần mái che có diện tích là 0,7m². Thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05211 ngày 26/8/2024 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp cho Phạm Nguyễn Thảo V, Phạm Nguyễn Tường V1 đứng tên.

Các đương có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Đính kèm bản án là bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 29/5/2023)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/6/2024, bị đơn ông Trần Thanh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Thanh H trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên hiện trạng cho bị đơn và bị đơn hoàn lại giá trị cho nguyên đơn do ông H đã xây dựng nhà kiên cố, sử dụng ổn định, nếu phải tháo dỡ một phần thì phá kết cấu căn nhà.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo trong hạn luật định và hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh H làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Thanh H, bà Mai Mỹ L phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời một phần của căn nhà và các công trình khác trên đất để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 22m² theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/5/2023 của Công ty TNHH Đ lập. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị được hoàn trả giá trị đất bằng 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu).

Xét thấy, phần diện tích đất hiện ông Trần Thanh H, bà M1 Mỹ Lý quản lý, sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị N – bà nội của nguyên đơn năm 2006. Ngày 18/01/2008, ông H, bà L được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H2859 eK diện tích 277,7m². Đối với nguyên đơn Phạm Nguyễn Thảo V, Phạm Nguyễn Tường V1 được cha mẹ là ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị Thu C cho theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/8/2014 và được UBND huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05211 ngày 26/8/2014 diện tích 862,8m².

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ thì diện tích đất tranh chấp tại các điểm 107, 49, 58, 50, 51, 46, 4, 113, 112, 111, 102, 109, 108 diện tích 22m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05211 ngày 26/8/2014 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) cấp cho bà Phạm Nguyễn Thảo V, bà Phạm Nguyễn Tường V1.

Quá trình xét xử tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía bị đơn cũng thừa nhận phần diện tích đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn. Bị đơn sử dụng theo hiện trạng bàn giao đất được cắm mốc ranh cắm bằng 02 trụ đá từ năm 2006 với bà Lê Thị N, phía nguyên đơn cũng không có ý kiến gì

về ranh đất mà chỉ khi bị đơn xây tường trên nền móng có sẵn mới phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn; bị đơn sử dụng đất do lấn chiếm là có căn cứ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy trên phần diện tích đất tranh chấp có một phần nhà kiên cố, tài sản gắn liền với phần nhà kiên cố của bị đơn, cụ thể:

- Các điểm 107, 49, 108 là một phần căn nhà bê tông có diện tích 2,4m².
- Các điểm 108, 49, 58, 109 là một phần Seno có diện tích 0,2m².
- Các điểm 109, 50, 110, 102 là một phần mái che có diện tích 0,7m².
- Các điểm 112, 111, 52, 55, 54 là một phần bồn nước có diện tích 5,8m².
- Các điểm 49, 58, 50, 51, 46, 4, 113 là một phần tường xây.

Bị đơn đã sử dụng phần diện tích đất này từ thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng với bà Lê Thị N; quá trình gia đình nguyên đơn sử dụng, xây dựng nhà kiên cố, phía nguyên đơn cũng không có ý kiến phản đối cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp. Hiện trên phần đất tranh chấp có phần nhà bê tông và tường xây kiên cố của bị đơn; việc buộc bị đơn di dời và trả lại phần diện tích đất 18,7m², trong đó có 01 phần là tường xây thẳng nối liền khối nhà, nếu phải tháo dỡ phần nào ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và kết cấu nhà cố định của bị đơn. Trong khi đó, phần diện tích buộc hoàn trả chỉ 18,7m²/862,8m² bà Phạm Nguyễn Thảo V, bà Phạm Nguyễn Tường V1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nằm ở phía sau khuôn viên, không ảnh hưởng giá trị đất của phía nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn giá trị của diện tích đất tranh chấp 22m².

Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T1 thì đơn giá đất ODT là 4.032.000 đồng/m². Do đó, cần buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn $x 22m^2 = 88.704.000$ đồng. Bị đơn được quyền tiếp tục sử dụng phần diện tích đất tranh chấp. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn đã tạm ứng nộp số tiền 9.500.000 đồng, bao gồm: chi phí đo đạc 6.000.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định và định giá 3.500.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ chi phí tố tụng cho nguyên đơn.

Bị đơn có tạm ứng nộp 4.500.000 đồng tiền chi phí tố tụng đo đạc tài sản, nhưng tự nguyện chịu nên không xem xét.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Trần Thanh H và bà Mai Mỹ L phải chịu án phí trên số tiền buộc phải thanh toán cho nguyên đơn: $88.704.000 \text{ đồng} \times 5\% = 4.435.200 \text{ đồng}$.

Bà Phạm Nguyễn Thảo V, Phạm Nguyễn Tường V1 không phải chịu án phí, nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Áp dụng: Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (khóa 14) quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05211 ngày 26/8/2014 của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp cho bà Phạm Nguyễn Thảo V, Phạm Nguyễn Tường V1 cùng đứng tên sử dụng.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Nguyễn Thảo V, bà Phạm Nguyễn Tường V1 đối với bị đơn ông Trần Thanh H, bà Mai Mỹ L.

Buộc ông Trần Thanh H và bà Mai Mỹ L có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Nguyễn Thảo V, Phạm Nguyễn Tường V1 88.704.000 đồng, tương đương giá trị 22m² đất.

Kể từ ngày bản án, 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/. Ông Trần Thanh H và bà Mai Mỹ L được sử dụng diện tích đất 22m², bao gồm:

- Các điểm 107, 49, 108 là một phần căn nhà bê tông có diện tích 2,4m².
- Các điểm 108, 49, 58, 109 là một phần Seno có diện tích 0,2m².
- Các điểm 109, 50, 110, 102 là một phần mái che có diện tích 0,7m².
- Các điểm 112, 111, 52, 55, 54 là một phần bồn nước có diện tích 5,8m².
- Các điểm 49, 58, 50, 51, 46, 4, 113 là một phần tường xây.

- Các điểm 1, 113, 112, 54, 55, 52, 1, 46 là phần diện tích đất có diện tích 12,9m².

(Đính kèm bản án là bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 29/5/2023)

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4/. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Thanh H và bà Mai Mỹ L có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Nguyễn Thảo V, Phạm Nguyễn Tường V1 số tiền 9.500.000 đồng (chín triệu năm trăm ngàn đồng).

5/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Thanh H và bà Mai Mỹ L phải chịu 4.435.200 đồng.

H2 cho bà Phạm Nguyễn Thảo V, Phạm Nguyễn Tường V1 tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn) theo biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 008749 ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thị xã), tỉnh An Giang.

6/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh H không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Thanh H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000364 ngày 08/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

7/. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự (5);
- Lưu: HSVA (2), VP (3) 15B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy