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: 742/2024/DS-PT
Ngày 11 tháng 9 năm 2024
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời vật kiến trúc trên đất, yêu cầu hủy hợp đồng dân sự, yêu cầu công nhận 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: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - 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 Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 627/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời vật kiến trúc trên đất, yêu cầu hủy hợp đồng dân sự, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2687/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Lâm Thị Quốc T**, sinh năm 1954 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 114/2 Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Địa chỉ liên lạc: Số 42/21 đường số 5, Khu phố 6, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Lâm Ngọc T[1], sinh năm 1950 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 42/8 Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bà Lâm Ngọc T[1]: Bà Lâm Thị Quốc T (là nguyên đơn, Văn bản ủy quyền ngày 30/5/2020) – Có mặt;

2. Bị đơn: Bà **Đoàn Thị M**, sinh năm 1956 (chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Thị M và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

2.1. Chị Nguyễn Đoàn Thanh T[2], sinh năm 1976 – Vắng mặt;

2.2. Anh Nguyễn Đoàn Thanh T[3], sinh năm 1984 – Vắng mặt;

2.3. Chị Nguyễn Đoàn Thanh T[4], sinh năm 1992 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 114/2B Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

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

3.1. Bà Nguyễn Thúy Đ, sinh năm 1948 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 15/4 Trần Hưng Đạo, Tổ 1, khóm Bình Long 4, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

3.2. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 114/2 Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Địa chỉ: Số 99 Nguyễn Thái Học nối dài, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên: Ông Đinh Văn B – Chủ tịch (Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt);

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lâm Thị Quốc T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/5/2020 và lời khai trong quá trình quyết vụ án, nguyên đơn bà Lâm Thị Quốc T (và cũng là người đại diện hợp pháp của bà Lâm Ngọc T[1]) trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Thanh V và cụ Lâm Ngọc Y (là cha mẹ của bà Lâm Thị Quốc T và bà Lâm Ngọc T[1]) mua của vợ chồng cụ Đoàn Văn Đ và cụ Ngô Thị P 02 địa bộ, gồm: 0 ha 1300, địa bộ cũ 569, địa bộ

mới 24, tờ bản đồ 24 và 0 ha 0237, địa bộ cũ 568, địa bộ mới 768, tờ bản đồ 25. Tổng diện tích là 0 ha 1537 (là 1.537 m^2), có kê khai từng biển số nhà vào năm 1976.

Ngày 10/8/1980, cụ Đ và cụ P gửi đơn xin chính quyền địa phương cho phép làm thủ tục sang nhượng nhà và đất thổ cư gắn liền với hai thửa đất nêu trên cho cụ V và cụ Y. Cụ Đ, cụ P ký *"Tờ xin phép chính quyền cho phép sang nhượng mua bán"* cho cụ V, cụ Y và đã nhận đủ số tiền 10.000 đồng do cụ V, cụ Y trả. Từ năm 1980, cụ Đ, cụ P đã giao nhà đất và bản chính toàn bộ giấy tờ cho cụ V, cụ Y. Trên đất có nhà máy nước đá khoảng 59 m^2 và sân phơi lúa khoảng 100 m^2. Việc mua bán nhà đất giữa cụ Đ, cụ P với cụ V, cụ Y đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận diện tích là 1.500 m^2, Ủy ban nhân dân thị xã Long Xuyên chứng nhận, được Công ty Xây dựng Quản lý đất đai An Giang thừa nhận, đúng quy định của pháp luật, không ai tranh chấp.

Năm 1983, con của cụ Đ, cụ P là ông Đoàn Minh T^5 cùng vợ là bà Nguyễn Thúy Đ xin ở nhờ trên đất của cụ V và cụ Y đã mua như trên, diện tích nhà khoảng 55 m^2. Sau đó, ông T^5 làm giấy tay bán đất cho bà Đoàn Thị M và bà M được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06708 ngày 14/6/2019, diện tích 195,6 m^2 tọa lạc số 114/2B Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên. Việc ông T^5 bán nhà đất cho bà M và việc bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật.

Năm 2000, cụ V chết, đến năm 2007 cụ Y chết. Cụ V và cụ Y chỉ có 02 người con là bà T với bà T^1.

Bà Lâm Thị Quốc T và bà Lâm Ngọc T^1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 756170, số vào sổ CH 06708, diện tích 195,6 m^2, thuộc thửa số 144, Tờ bản đồ số 12, tọa lạc số 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp cho bà Đoàn Thị M ngày 14/6/2019.

- Buộc bà Đoàn Thị M cùng các con của bà M (gồm chị Nguyễn Đoàn Thanh T^2, anh Nguyễn Đoàn Thanh T^3 và chị Nguyễn Đoàn Thanh T^4) phải tháo dỡ, di dời nhà tại địa chỉ 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên để trả lại diện tích đất 195,6 m^2 tại địa chỉ số 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên cho bà Lâm Thị Quốc T với bà Lâm Ngọc T.

- Công nhận diện tích 195,6 m^2 đất tại địa chỉ số 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Thị Quốc T với bà Lâm Ngọc T^1.

- Hủy hợp đồng mua bán đứt một căn nhà ngày 12/6/1983 giữa bên bán là ông Đoàn Minh T[5], bà Nguyễn Thúy Đ với bên mua là bà Đoàn Thị M.

Bị đơn bà Đoàn Thị M trình bày:

Ngày 12/6/1983, vợ chồng ông Đoàn Minh T[5], bà Nguyễn Thúy Đ lập Hợp đồng bán đứt căn nhà số 114/2B Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên cho bà M. Diện tích nhà ngang 05 mét x dài 12 mét, bên hông còn đất trống cách 02 mét, phía sau cách 04 mét, trước sân nhà 04 mét, có tường rào kẽm gai xung quanh khu đất, với giá 04 lượng vàng 24K. Hai bên đã giao nhận nhà đất và thanh toán xong. Bà M quản lý sử dụng nhà từ năm 1983 đến nay.

Việc tranh chấp đất đai giữa cụ V, bà T với bà M từ năm 1993 kéo dài qua nhiều năm đã được Ủy ban nhân dân các cấp, Chính phủ đều giải quyết cho bà M được sử dụng nhà đất đã nhận chuyển nhượng của ông T[5] từ năm 1983. Tòa án các cấp hủy các quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về giải quyết tranh chấp đất giữa bà T với bà M. Sau đó, bà T khởi kiện vụ án dân sự, nhưng Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên trả lại đơn kiện của bà T ngày 22/02/2019, bà T khiếu nại thì Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên không chấp nhận khiếu nại của bà T.

Ngày 14/6/2019, Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, diện tích 195,6 m^2.

Việc bà T với bà T[1] cho rằng diện tích 195,6 m^2 là của cụ Đ, cụ P chuyển nhượng cho cụ V, cụ Y là không có cơ sở, vì các giấy tờ chuyển nhượng đất giữa các cụ đều không thể hiện diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, 1.537 m^2 hay 1.500 m^2, mà chỉ thể hiện chuyển nhượng nhà số 114/2 Nguyễn Trường Tộ (nay là Bùi Văn Danh) với diện tích đất là 150 m^2.

Bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T và bà T[1], đồng thời xuất trình các tài liệu sau:

- Cụ Ngô Thị P lập Giấy xác nhận ngày 11/7/2006, có công chứng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh An Giang và Tờ tường trình ngày 03/8/2006 gửi Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xác nhận chỉ chuyển nhượng cho cụ V, cụ Y căn nhà số 114/2 Nguyễn Trường Tộ (nay là Bùi Văn Danh) gắn với diện tích đất ngang 10 mét x dài 15 mét = 150 m^2.

- Hợp đồng bán đứt nhà đất cho bà M năm 1983, mặt sau hợp đồng này có xác nhận của bà Đ ngày 16/02/2003 và bà Đ lập giấy xác nhận ngày 06/9/2007 có nội dung: Cụ Đ, cụ P chuyển nhượng cho cụ V nhà diện tích ngang 10 mét x dài 15 mét = 150 m^2.

- Căn nhà số 114/2B Bùi Văn Danh là của ông T[5], bà Đ cất từ năm 1970. Ngày 12/6/1983, ông T[5] có làm đơn gửi chính quyền địa phương yêu cầu xác nhận nhà, đất 114/2B Bùi Văn Danh thuộc quyền sở hữu của ông T[5], bà Đ.

- Thông báo số 159/TB-UBND ngày 27/10/2008 có nội dung không công nhận việc mua bán đất giữa cụ Đ cho cụ V năm 1980; giữ nguyên hiện trạng sử dụng ổn định cho bà M từ năm 1983 đến nay.

- Văn bản số 891/BTNMT ngày 26/3/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường có nội dung giữ nguyên hiện trạng nhà, đất cho bà M sử dụng.

- Văn bản số 17/BC-UBND ngày 16/4/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang báo cáo Thủ tướng Chính phủ có nội dung giữ nguyên hiện trạng nhà, đất cho bà M sử dụng ổn định từ năm 1983, như văn bản ngày 09/10/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Gia đình bà M đã sử dụng ổn định từ năm 1983 và bà M đã được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H trình bày: Thống nhất ý kiến và lời trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các anh, chị: Nguyễn Đoàn Thanh T[2], Nguyễn Đoàn Thanh T[3], Nguyễn Đoàn Thanh T[4]: Không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên trình bày: Đề nghị vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 91, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 1 Điều 117, Điều 688 Bộ luật dân sự; Điểm đ, khoản 1, Điều 12 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:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Thị Quốc T và Lâm Ngọc T[1] về:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 756170, số vào sổ CH 06708, diện tích 195,6 m^2, thuộc thửa số 144, Tờ bản đồ số 12, tọa lạc số 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp cho bà Đoàn Thị M ngày 14/6/2019.

- Yêu cầu bà Đoàn Thị M cùng các con của bà M (gồm chị Nguyễn Đoàn Thanh T[2], anh Nguyễn Đoàn Thanh T[3] và chị Nguyễn Đoàn Thanh T[4]) phải tháo dỡ, di dời nhà tại địa chỉ 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên để trả lại diện tích đất 195,6 m^2 tại địa chỉ số 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên cho bà Lâm Thị Quốc T với bà Lâm Ngọc T[1].

- Yêu cầu công nhận diện tích 195,6 m^2 đất tại địa chỉ số 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Thị Quốc T với bà Lâm Ngọc T[1].

- Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đứt một căn nhà ngày 12/6/1983 giữa bên bán là ông Đoàn Minh T[5], bà Nguyễn Thúy Đ với bên mua là bà Đoàn Thị M.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/7/2023, nguyên đơn bà Lâm Thị Quốc T (và cũng là người đại diện hợp pháp của bà Lâm Ngọc T[1]) có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Lâm Thị Quốc T giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 12/6/1983 giữa ông T[5], bà Đ với bà M; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M; Buộc bà M cùng các con của bà M di dời nhà trả diện tích 195,6 m^2 cho bà với bà T[1] và công nhận cho bà với bà T[1] được quyền sử dụng diện tích 195,6 m^2. Lý do: Nguồn gốc đất là của cha mẹ của bà là cụ V, cụ Y mua của cụ Đ và cụ P vào năm 1980, được chính quyền địa phương xác nhận với diện tích 1.500 m^2 là phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 1993. Căn nhà số 114/2B Bùi Văn Danh của ông T[5], bà Đ đã có từ trước khi cụ V, cụ Y mua nhà đất của cụ Đ, cụ P. Căn nhà của ông T[5], bà Đ chỉ có 55 m^2 và chỉ bán nhà cho bà M chứ không có bán đất cho bà M. Bà M xây dựng nhà vượt hơn 55 m^2 là lấn chiếm đất trái phép, nhiều lần bị chính quyền địa phương phạt vi phạm hành chính, buộc tháo dỡ. Bà M không có bất cứ một loại giấy tờ gì theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Cụ P ở bên Pháp đã gửi văn bản về xác định cụ đã bán cho cụ V toàn bộ nhà và đất; ông C là con của cụ Đ cũng xác nhận cụ Đ, cụ P đã bán cho cụ V toàn bộ nhà và đất diện tích 1.500 m^2 chứ không phải chỉ bán căn nhà diện tích 150 m^2. Thanh tra tỉnh An Giang và Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang đã báo cáo sai sự thật cho Thủ tướng, vào năm 2009, Phó Thủ tướng Trương Vĩnh Trọng cũng đã có văn bản chỉ đạo cho Ủy ban nhân dân các cấp tỉnh An Giang giải quyết nhưng đến nay vẫn chưa được

thực hiện. Các bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án các cấp đối với 03 căn nhà khác nằm trên phần đất của cụ V mua của cụ Đ cũng đều công nhận cụ V mua của cụ Đ là trọn thửa đất diện tích 1.500 m^2. Do đó, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà với bà T^1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ; về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lâm Thị Quốc T đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ đến lần thứ ba, Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên có yêu cầu xét xử vắng mặt; các đương sự: Nguyễn Đoàn Thanh T^2, Nguyễn Đoàn Thanh T^3, Nguyễn Đoàn Thanh T^4, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thúy Đ vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc một phần diện tích đất của cụ Đoàn Văn Đ và cụ Ngô Thị P, trên đất có căn nhà số 114/2 Nguyễn Trường Tộ (nay là nhà số 114/2 Bùi Văn Danh) của cụ Đ, cụ P và căn nhà số 114/2B Nguyễn Trường Tộ (nay là nhà số 114/2B Bùi Văn Danh) của ông Đoàn Minh T^5 cất từ năm 1970.

Đến năm 1980, cụ Đoàn Văn Đ và Ngô Thị P lập *"Văn tự bán sang nhượng nhà ở có thổ cư"* được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên chấp thuận ngày 18/8/1980, thể hiện cụ Đ và cụ P sang nhượng cho cụ Lâm Ngọc Y 01 căn nhà số 114/2 đường Nguyễn Trường Tộ, Khóm 4, phường Mỹ Long, thị xã Long Xuyên, tỉnh An Giang và 02 sở đất thổ cư gồm:*"Diện tích 0,1300 ha, địa bộ cũ 569, mới 24, số bản đồ 24 và diện tích 0.237 ha, địa bộ cũ 568, mới 768, số bản đồ 25".* Tại thời điểm này trên đất đã có căn nhà số 114/2B Nguyễn Trường Tộ của ông Đoàn Minh T^5.

Ngày 12/6/1983, ông Đoàn Minh T^5 làm *"Tờ xác nhận chủ quyền"* được chính quyền địa phương xác nhận ngày 16/6/1983, nội dung ông Đoàn Minh T^5 là chủ căn nhà số 114/2B, diện tích 05 m x 11 m = 55 m^2. Cùng ngày 12/6/1983, vợ chồng ông Đoàn Minh T^5, bà Nguyễn Thúy Đ lập giấy tay *"Hợp đồng mua bán đứt một căn nhà"* cho bà Đoàn Thị M, ghi nhận: *"Căn nhà…ngang 05 m*

dài 12 m. Hai bên hông nhà có đất khoảng cách 02 m, phía sau 04 m trước sân 04 m, chung quanh có rào kẽm gai".

Tháng 5 năm 1993, bà Đoàn Thị M có đơn xin sửa hàng rào, mặc dù không được cơ quan có thẩm quyền cho phép, nhưng bà Đoàn Thị M đã tiến hành xây dựng hàng rào. Cụ Nguyễn Thanh V cho rằng bà M đã lấn chiếm phần đất thổ cư 144,4 m^2 của cụ đã nhận chuyển nhượng của cụ Đ, nên không đồng ý cho xây hàng rào kiên cố, mà chỉ đồng ý cho bà M sử dụng căn nhà là 55 m^2 (05 mét x 11 mét) và khiếu nại đến chính quyền, nên phát sinh tranh chấp.

Ngày 15/10/1993, cụ V kê khai đăng ký nhà, đất tổng diện tích 675 m^2 (Trong đó: Để ở và phục vụ sinh hoạt là 476 m^2, đất trống 136 m^2, đất mồ mả 63 m^2) và nộp thuế sử dụng đất hàng năm trên diện tích 612 m^2.

Bà Đoàn Thị M tuy không đăng ký kê khai nhà đất, nhưng có nộp thuế nhà, đất diện tích 181 m^2. Bản Trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 15/6/2021 thể hiện bà Đoàn Thị M quản lý sử dụng 195,6 m^2, trên đất có căn nhà diện tích 142,3 m^2.

[3] Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Long Xuyên ban hành Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/8/1997, bác yêu cầu khiếu nại của cụ V về việc tranh chấp đất thổ cư với bà M.

Cụ V khiếu nại. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 1206/QĐ-UB-KN ngày 17/5/2002, bác đơn khiếu nại của bà T (do cụ V ủy quyền), giữ nguyên Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/8/1997 của Ủy ban nhân dân thị xã Long Xuyên.

Bà T khiếu nại. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 466/QĐ-UB-KN ngày 26/10/2004, thu hồi Quyết định số 1206/QĐ-UB-KN ngày 17/5/2002 và giao Ủy ban nhân dân thị xã Long Xuyên thu hồi Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/8/1997; Cho bà M được hợp thức hóa căn nhà diện tích 55 m^2, tiến hành hòa giải giữa bà T với bà M.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 2284/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 công nhận hiện trạng sử dụng diện tích 197,6 m^2 đất tại nhà số 114/2B cho bà M, bãi bỏ Quyết định số 466/QĐ-UB-KN ngày 26/10/2004, Quyết định số 1206/QĐ-UB-KN ngày 17/5/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang và Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/8/1997 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Long Xuyên do có nội dung trái với quyết định này.

Bà M khởi kiện đến Tòa án. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 99/2018/HC-PT ngày 18/4/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2017/HC-ST ngày

15/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, hủy các quyết định: Quyết định số 2284/QĐ-UBND ngày 15/8/2016, Quyết định số 466/QĐ-UB-KN ngày 26/10/2004, Quyết định số 1206/QĐ-UB-KN ngày 17/5/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang và Quyết định số 71/QĐ-UB ngày 07/8/1997 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Long Xuyên.

Ngày 14/6/2019, Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đoàn Thị M, thửa đất số 144, diện tích 195,6 m^2, loại đất ở đô thị.

[4] Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện vào năm 1980, mẹ của bà Lâm Thị Quốc T là cụ Lâm Ngọc Y đã nhận chuyển nhượng của cụ Đoàn Văn Đ và cụ Ngô Thị P 02 sở đất với tổng diện tích là 1.537 m^2 và căn nhà số 114/2 Nguyễn Trường Tộ trên đất. Tại thời điểm này trên đất đã có căn nhà số 114/2B Nguyễn Trường Tộ (nay là Bùi Văn Danh) của ông Đoàn Minh T^5 nên cụ Đ, cụ P về ở chung với ông T^5 trong căn nhà số 114/2B Nguyễn Trường Tộ, nhưng trong Văn bản chuyển nhượng nhà đất giữa cụ Đ, cụ P với cụ Y không đề cập đến căn nhà và diện tích đất trong khuôn viên căn nhà số 114/2B Nguyễn Trường Tộ.

Tuy nhận chuyển nhượng diện tích 1.537 m^2, nhưng đến ngày 15/10/1993 cụ V kê khai nhà, đất với tổng diện tích chỉ có 675 m^2 và nộp thuế sử dụng đất diện tích 612 m^2.

Ngày 12/6/1983, ông T^5 có Tờ xin xác nhận chủ quyền căn nhà 114/2B Bùi Văn Danh diện tích 55 m^2, được chính quyền địa phương xác nhận và cùng ngày 12/6/1983, khi chuyển nhượng nhà, đất cho bà Đoàn Thị M thì vợ chồng ông T^5, bà Nguyễn Thúy Đ chuyển nhượng diện tích 180 m^2 *(Căn nhà ngang 05 m x dài 12 m. Hai bên hông nhà có đất khoảng cách 02 m, phía sau 04 m, trước sân 04 m, chung quanh có rào kẽm gai).* Như vậy, có căn cứ để xác định bà M đã nhận chuyển nhượng căn nhà 114/2B Bùi Văn Danh và khuôn viên đất diện tích 180 m^2. Trong quá trình sử dụng nhà đất, bà M đã tự ý xây hàng rào bằng vật liệu nặng thì cụ V khiếu nại và chính quyền địa phương đã nhiều lần ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính, quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, buộc bà M khôi phục lại tình trạng ban đầu *(Quyết định số 80/QĐ.UB ngày 18/5/1993 và Quyết định số 38/BDN ngày 26/5/1993 của Ủy ban nhân dân phường Mỹ Xuyên; Quyết định số 322/QĐ.UB ngày 01/6/1993 của Ủy ban nhân dân thị xã Long Xuyên)*, nhưng bà M vẫn tiến hành xây dựng xong, hiện nay bà M quản lý sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích là 195,6 m^2.

[5] Căn nhà 114/2B Bùi Văn Danh đã có từ trước nhưng trong văn bản chuyển nhượng nhà đất giữa cụ Đ, cụ P với cụ Y không có nội dung chuyển nhượng căn nhà 114/2B Bùi Văn Danh cùng khuôn viên đất của ông T^5 đang quản lý sử dụng; đồng thời trong văn bản chuyển nhượng nhà đất giữa cụ Đ, cụ P với cụ Y cũng nêu rõ và thực tế sau khi chuyển nhượng nhà đất cho cụ Y thì cụ Đ, cụ P đã về sống chung với ông T^5 tại căn nhà 114/2B Bùi Văn Danh, nên có căn cứ để xác định cụ Đ và cụ P không chuyển nhượng cho cụ Y căn nhà 114/2B Bùi Văn Danh cùng khuôn viên đất diện tích 180 m^2. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T^1 đối với diện tích 180 m^2 đất này.

Bà M nhận chuyển nhượng diện tích chỉ có 180 m^2 nhưng lại quản lý sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 195,6 m^2 nên có căn cứ xác định phần diện tích 15,6 m^2 (195,6 m^2 – 180 m^2) thuộc phần đất của cụ Y đã nhận chuyển nhượng của cụ V và cụ P, nên chấp nhận một phần kháng cáo của bà T.

[6] Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên xảy ra đã rất lâu, từ năm 1993 đến nay, đã được giải quyết qua nhiều lần, qua nhiều cấp chính quyền từ cơ sở cho đến có ý kiến của Thủ tướng Chính phủ, nên để ổn định cho các bên đương sự, không buộc hoàn trả bằng hiện vật, mà công nhận cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M toàn bộ diện tích 195,6 m^2 và do những người kế thừa kế của bà M được công nhận quyền sử dụng đất của bà M để lại nên phải bồi hoàn cho bà T, bà T^1 giá trị quyền sử dụng diện tích 15,6 m^2 theo giá thị trường và vì vậy không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 337-2024/CT-VVAC ngày 17/7/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá trị Việt thì giá quyền sử dụng đất là 17.399.000 đồng/m^2 x 15,6 m^2 = 271.424.400 đồng.

[7] Do sửa Bản án sơ thẩm nên căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 và Điều 29 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; Xác định lại án phí như sau:

Do được chấp nhận một phần khởi kiện nên bà T và bà T^1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự: Nguyễn Đoàn Thanh T^2, Nguyễn Đoàn Thanh T^3, Nguyễn Đoàn Thanh T^4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.571.220 đồng, làm tròn 13.571.200 đồng.

Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Về chi phí định giá tại cấp phúc thẩm là 7.200.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 1.612.000 đồng. Tổng cộng 8.812.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên các đương sự: Nguyễn Đoàn Thanh T[2], Nguyễn Đoàn Thanh T[3], Nguyễn Đoàn Thanh T[4] phải chịu toàn bộ và phải nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn (do nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền này);

[9] Do chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn nên ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chỉ phù hợp một phần, nên chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 29 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;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lâm Thị Quốc T; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Quốc T và bà Lâm Ngọc T[1];

Buộc bà Đoàn Thị M (do người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M thực hiện, gồm các đương sự: Nguyễn Đoàn Thanh T[2], Nguyễn Đoàn Thanh T[3], Nguyễn Đoàn Thanh T[4]) bồi hoàn cho bà Lâm Thị Quốc T và Lâm Ngọc T[1] giá trị quyền sử dụng diện tích 15,6 m^2, với số tiền là 271.424.400 đồng *(Hai trăm bảy mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi bốn ngàn bốn trăm đồng);*

Công nhận cho bà Đoàn Thị M (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M gồm các đương sự: Nguyễn Đoàn Thanh T[2], Nguyễn Đoàn Thanh T[3], Nguyễn Đoàn Thanh T[4]) được quyền sử dụng diện tích 195,6 m^2 đất tại số 114/2B Bùi Văn Danh hiện do bà Đoàn Thị M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 756170, số vào sổ CH 06708, diện tích 195,6 m^2, thuộc thửa số 144, Tờ bản đồ số 12, tọa lạc số 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp cho bà Đoàn Thị M ngày 14/6/2019.

Vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 15/6/2021 (bút lục số 637).

2.2. Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn Lâm Thị Quốc T và Lâm Ngọc T[1] về các yêu cầu sau đây:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 756170, số vào sổ CH 06708, diện tích 195,6 m^2, thuộc thửa số 144, Tờ bản đồ số 12, tọa lạc số 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp cho bà Đoàn Thị M ngày 14/6/2019.

- Yêu cầu bà Đoàn Thị M cùng các con của bà M (gồm các đương sự: Nguyễn Đoàn Thanh T[2], Nguyễn Đoàn Thanh T[3] và Nguyễn Đoàn Thanh T[4]) phải tháo dỡ, di dời nhà tại địa chỉ 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên để trả lại diện tích đất 195,6 m^2 tại địa chỉ số 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên cho bà Lâm Thị Quốc T với bà Lâm Ngọc T[1].

- Yêu cầu công nhận diện tích 195,6 m^2 đất tại địa chỉ số 114/2B đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Thị Quốc T với bà Lâm Ngọc T[1].

- Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đứt một căn nhà ngày 12/6/1983 giữa bên bán là ông Đoàn Minh T[5], bà Nguyễn Thúy Đ với bên mua là bà Đoàn Thị M.

2.3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Buộc các đương sự: Nguyễn Đoàn Thanh T[2], Nguyễn Đoàn Thanh T[3] và Nguyễn Đoàn Thanh T[4] phải nộp 8.812.000 đồng *(Tám triệu tám trăm mười hai ngàn đồng)* và hoàn trả toàn bộ số tiền này cho bà Lâm Thị Quốc T.

3. Án phí:

Các đương sự: Nguyễn Đoàn Thanh T[2], Nguyễn Đoàn Thanh T[3], Nguyễn Đoàn Thanh T[4] phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 13.571.200 đồng *(Mười ba triệu năm trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm đồng)*;

Bà Lâm Thị Quốc T và bà Lâm Ngọc T[1] không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lâm Thị Quốc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định

của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

6. 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 ;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (20b).

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

Phạm Văn Công