

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 132/2024/DS-PT

Ngày 07-6-2024

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng  
đất - Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền  
sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hai;

Ông Đào Chí Keo

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Ngày 07 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2024/TLPT-DS ngày 11/4/2024, về việc: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/2024/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Châu Thanh N (Châu T), sinh năm 1979 (Có mặt)

1.2. Bà Phạm Thị Bích Q, sinh năm 1980 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số F, tổ B, khóm V, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang

+ Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích Q: Ông Lương Tường H là Luật sư của Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. Địa chỉ: Tổ A, ấp V, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang theo xác nhận người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp số 22/XN-TDS ngày 25/4/2024 (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số D, đường C, tổ A, khu phố H, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

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

3.1. Ông Lê Thanh H2, sinh năm 1978

Địa chỉ: Khóm V, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp L, xã Ô, huyện C, tỉnh An Giang (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.3. Bà Châu Thị Hoàng Y, sinh năm 1958

Địa chỉ liên lạc: Số I đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3.4. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1961

Địa chỉ thường trú: Số A Q, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.5. Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1963

Địa chỉ thường trú: Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.6. Ông Nguyễn Tấn T2, sinh năm 1965; Địa chỉ thường trú: Xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

+ *Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Tấn T2: Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số D, đường C, tổ A, khu phố H, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đại diện theo hợp đồng uỷ quyền được Văn phòng C2 công chứng số 10717, quyền số 10/2022TP/CC-SCC/HĐ ngày 21/10/2022. (Có mặt)*

3.7. Bà Lê Thị Thu N2, sinh năm 1948

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A

Trụ sở: Số H đường T, Quốc lộ I, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. (Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Cao Văn H3, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số F, tổ A, ấp C, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (Có mặt);

4.2. Ông Đoàn Văn P, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số E, tổ B, khóm V, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang (Có mặt)

## 5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Tấn H1

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

\* *Nguyên đơn ông Châu Thanh N, bà Phạm Thị Bích Q trình bày:* Năm 2017, ông bà có nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Thanh H2 và bà Nguyễn Thị Diễm T diện tích đất là 63,7m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS08152 ngày 20/10/2017, đất tọa lạc tại thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang. Khi nhận chuyển nhượng trên đất có căn nhà của bà Nguyễn Thị Q1 và bà Nguyễn Thị V đang ở có diện tích ngang 6,14m x dài 11,15m, nhà này do chủ đất ông H2, bà T cho ở nhờ đến khi nào hai bà chết thì trả lại đất. Khi ông bà nhận chuyển nhượng đất thì cũng có hứa với ông H2, bà T tiếp tục cho hai bà ở đến chết thì mới lấy đất sử dụng. Ngày 02/7/2019, nguyên đơn phát hiện ông Nguyễn Tấn H1 là cháu của hai bà Nguyễn Thị Q1 và bà Nguyễn Thị V tiến hành sửa chữa căn nhà và làm đường đi trên đất nên nguyên đơn ngăn cản nhưng ông H1 cho rằng là đất của cha ông để lại dẫn đến hai bên phát sinh tranh chấp. Nay, nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Tấn H1 tháo dỡ di dời căn nhà diện tích ngang 6,14m x dài 11,15m cất trên diện tích đất 63,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang.

\* *Bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 trình bày:* Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đất này là của cha ông là ông Nguyễn Văn N3 (chết năm 1995) mua của bà Lê Thị Thu N2 từ năm 1976 với giá 50.000 đồng, có làm giấy tay mua bán nhưng do cháy nhà đã mất giấy, cất nhà ở cho đến nay, cùng ở với cha ông là 02 người cô Nguyễn Thị Q1 (chết năm 2021), Nguyễn Thị V (chết năm 2020), sau khi ông N3 chết thì ông H1 về sửa chữa lại nhà (năm 2019) cho 02 người cô ở thì bị ông N, bà Q ngăn cản cho rằng đất này đã nhận chuyển nhượng từ ông H2, bà T. Ông H1 có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 08152 ngày 20/10/2017, đất tọa lạc tại thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Châu Thanh N và bà Phạm Thị Bích Q đứng tên. Trả lại cho ông diện tích đất 63,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang vì ông là con trai út của ông N3, ông N3 chết nên ông H1 là người thừa kế.

\* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị Hoàng Y, ông Trần Văn N1, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn T2 trình bày:* Bà Y, ông N1, ông T1, ông T2, ông H1 là anh chị em ruột và là con ruột của ông Nguyễn Văn N3 (đã chết 1995), nguồn gốc đất là của ông N3 mua lại của bà Lê Thị Thu N2 khoảng năm

1976, khi đó cha mẹ của các ông bà đã ly hôn nên ông N3 mua đất và chuyển nhà về đây ở cùng với 02 cô, có ông T2 và ông H1 ở chung khoảng một hai năm thì các anh chị em về ở với mẹ nên nhà chỉ cha và 02 cô ở. Nay, cha và 02 cô đã chết, đất này của cha ông mà lại cấp giấy cho ông N, bà Q nên yêu cầu huỷ giấy đã cấp cho ông N, bà Q trả lại đất và các ông bà thống nhất để phân diện tích đất này lại cho ông Nguyễn Tân H1 đứng tên.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H2 và bà Nguyễn Thị Diễm T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là của ông nội cho cha ông là ông Lê Văn G (tự là Ba Đ). Khoảng năm 1976 có cho bà Lê Thị Thu N2 ở nhờ, sau đó bà N2 về Đào Hữu C ở, cha ông có cho ông Nguyễn Văn N3 (cha của ông H1) và 02 người em gái của ông N3 thuê cất nhà ở để bán tạp hoá mỗi năm 04 gia lúa, sau này mỗi năm là 200.000 đồng. Đến năm 2010, cha ông H2 cho lại ông H2 đất này khi đó chưa có giấy nên ông H2 mới đi kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011, hồ sơ cấp giấy có bà Nguyễn Thị Q1 ký xác nhận là chỉ ở tạm trên phần đất của ông và có tứ cận ký đầy đủ. Sau đó do thấy những người này đã già không con cái nuôi nên ông H2 có nói không lấy tiền thuê nữa mà cho ở nhờ đến khi nào chết hết thì trả lại đất. Đến năm 2017, ông bà chuyển nhượng lại cho ông Châu Thanh N và bà Phạm Thị Bích Q và ông bà có nói với vợ chồng Q phải tiếp tục cho bà Q1, bà V ở khi nào 02 bà chết thì mới sử dụng đất thì vợ chồng Q đồng ý nên các bên làm thủ tục sang tên theo quy định.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu N2 trình bày: Đất đang tranh chấp là của cha bà là ông Lê Văn C1 cho bà (không nhớ năm nào) không có giấy tờ cho, bà cất nhà ở một thời gian thì về Đào Hữu C ở nên bà bán nhà và đất này lại cho ông Nguyễn Văn N3 (không nhớ bán năm nào) với số tiền 50.000 đồng, không có làm giấy tờ mua bán.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang: Diện tích đất 63,7m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn tọa lạc tại thị trấn V, huyện C do ông Lê Thanh H2 và bà Nguyễn Thị Diễm T quản lý, sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03794 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15/02/2011. Ngày 09/10/2017, ông H2, bà T chuyển nhượng đất nêu trên cho ông Châu Thanh N và bà Phạm Thị Bích Q theo hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện C. Ngày 16/10/2017, Văn phòng Đ1 Chi nhánh huyện C chỉnh lý biến động việc chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà Q. Do, ông N và bà Q có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất nên ngày 20/10/2017, Sở T đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CK 737519 (số vào sổ CS08152) cho ông Châu Thanh N và bà Phạm Thị Bích Q. Căn cứ Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Sở T. Do đó, việc Sở T thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận theo yêu cầu của ông Châu Thanh N và bà Phạm Thị Bích Q là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

\* Lời khai của người làm chứng bà Phan Thị M trình bày: Bà là người ở xóm, không có quan hệ gì với các đương sự trong vụ án. Bà nghe nói đất này trước đây là của ông nội của ông Lê Văn H4 đổi đất này cho ông Ba Đ (là cha của ông H2), ông Ba Đ cho ông Tám T3 ở nhờ, ông T3 đi thì thấy bà Lê Thị Thu N2 cất nhà ở, bà N2 đi nghe nói bán lại cho ông T4 (Nguyễn Văn N3) và 02 người em gái của ông T4 ở, sau đó ông T4 chết, 02 bà cô chết thì có tranh chấp.

\* Lời khai của người làm chứng ông Lê Văn H4 trình bày: Ông và ông Nguyễn Tấn H1 là bà con (vợ ông H4 và ba của ông H1 là chị em cô cậu ruột), nguồn gốc đất là của ông nội ông cho ông Tám T3 ở nhờ, ông T3 đi thì bà Lê Thị Thu N2 về cất nhà ở, bà N2 đi thì nghe nói bán lại cho ông Nguyễn Văn N3, sau đó ông N3 chết, H1 về sửa chữa nhà thì có tranh chấp với N và Q. Không biết trước đó ai đứng tên, sau này nghe nói ông Ba Đ cho H2 đứng tên rồi bán lại cho N và Q, ông không biết đất này trước đó là của ông nội ông nhưng sau này lại là của ông Ba Đ (ba của ông Ba Đ với ông nội ông là anh em ruột).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 255/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Thanh N, bà Phạm Thị Bích Q.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị Hoàng Y, ông Trần Văn N1, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn T2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà có diện tích 46,2m<sup>2</sup> tại các điểm 5,7,12,11,10,9 cất trên diện tích đất 63,7m<sup>2</sup> để trả lại cho ông Châu Thanh N, bà Phạm Thị Bích Q diện tích đất 63,7m<sup>2</sup> tại các điểm 4,5,9,10,15,14 theo Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 10/5/2023 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh huyện C.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 về việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS08152 ngày 20/10/2017 do do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Châu Thanh N và bà Phạm Thị Bích Q đứng tên quyền sử dụng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 08/12/2023, bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu ông Lê Thanh H2, bà Nguyễn Thị Diễm T, ông Châu Thanh N, bà Phạm Thị Bích Q trả đất lại cho gia đình ông vì đây là đất của gia đình ông sử dụng từ năm 1976 đến nay

+ Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H1; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị Hoàng Y thống với trình bày cũng như yêu cầu kháng cáo của ông H1 không có ý kiến khác

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H2, bà Nguyễn Thị Diễm T, ông Trần Văn N1, ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị Thu N2 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A có văn bản yêu cầu được vắng mặt;

\* *Luật sư Lương Tường H phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Thống nhất theo bản án sơ thẩm, căn cứ vào Công văn số 3586/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 04/11/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A xác định trình tự thủ tục cấp giấy cho ông Châu Thanh N và bà Phạm Thị Bích Q là đúng quy định. Trong vụ án này nguyên đơn là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự. Ông H1 là người kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chỉ có lời khai của 02 người làm chứng tại phiên tòa là ông Cao Văn H3, ông Đoàn Văn P nhưng lời khai của người làm chứng không có làm chứng đối với nguồn gốc đất và giao dịch mua bán đất, ông P cũng xác định đối với ranh đất hiện trạng ông không tranh chấp và hiện nay các bên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định theo hiện trạng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn nhưng tại phiên tòa, nguyên đơn có ý kiến đồng ý nhận căn nhà trên đất, hoàn lại giá trị căn nhà là 30.000.000 đồng cho bị đơn và tự nguyện nộp các chi phí tố tụng nên đề nghị công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là ông N, bà Q tại phiên tòa.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý

vụ án đến khi xét xử. Các đương sự, người đại diện của nguyên đơn và bị đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn H1; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú. Công nhận sự nguyện của nguyên đơn tại phiên tòa đồng ý nhận căn nhà và hoàn lại giá trị căn nhà 30.000.000 đồng cho phía bị đơn và tự nguyện nộp các chi phí tố tụng

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 làm đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới; Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng công nhận sự nguyện của nguyên đơn tại phiên tòa đồng ý nhận căn nhà, hoàn lại giá trị căn nhà số tiền 30.000.000 đồng cho phía bị đơn và tự nguyện nộp các chi phí tố tụng.

[1.3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H2, bà Nguyễn Thị Diễm T, ông Trần Văn N1, ông Nguyễn Tấn T1, bà Lê Thị Thu N2 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn H1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Đối với diện tích đất tranh chấp 63,7m<sup>2</sup> tại các điểm 4,5,9,10,15,14 và trên đất có 01 căn nhà diện tích 46,2m<sup>2</sup> tại các điểm 5,7,12,11,10,9 theo Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 10/5/2023 của Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C.

[2.2] Nguồn gốc đất theo trình bày của nguyên đơn ông N, bà Q xác định đất của ông Lê Thanh H2, bà Nguyễn Thị Diễm T kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 906239, số vào sổ cấp GCN CH03794 ngày 15/02/2011, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 6, với tổng diện tích 63,7 m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn, vị trí khu đất tọa lạc tại thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang. Đến ngày 09/10/2017, ông H2, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này lại cho ông Châu Thanh N, bà Phạm Thị Bích Q được Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy S công chứng số 832, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2017, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là

40.000.000 đồng. Ông N, bà Q kê khai và được đăng ký biến động tại Phần thứ IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 16/10/2017 được Văn Phòng Đ1 chi nhánh C xác nhận và sau đó ông N, bà Q đề nghị cấp đổi lại giấy nên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 737519, số vào sổ CS08152 ngày 20/10/2017.

[2.3] Bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 cho rằng nguồn gốc đất là của cha ông là ông Nguyễn Văn N3 (chết năm 1995) mua của bà Lê Thị Thu N2 từ năm 1976 với giá 50.000 đồng, có làm giấy tay mua bán nhưng do cháy nhà đã mất giấy, cất nhà ở cho đến nay, cùng ở với cha ông là 02 người cô Nguyễn Thị Q1 (chết năm 2021), Nguyễn Thị V (chết năm 2020). Sau khi ông N3 chết thì ông H1 về sửa chữa lại nhà (năm 2015) cho 02 người cô ở thì bị ông N, bà Q ngăn cản cho rằng đất này đã nhận chuyển nhượng từ ông H2, bà T. Vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 08152 ngày 20/10/2017, đất tọa lạc tại thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Châu Thanh N và bà Phạm Thị Bích Q đứng tên, trả lại cho ông diện tích đất 63,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang vì ông là con trai út của ông N3, ông N3 chết nên ông H1 là người thừa kế.

[2.4] Trên diện tích ông H2, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các đương sự đều thống nhất có căn nhà, bị đơn ông H1 trình bày căn nhà trên phần đất tranh chấp trước đây do ông Nguyễn Văn N3 (chết năm 1995), bà Nguyễn Thị Q1 (chết năm 2021), bà Nguyễn Thị V (chết năm 2020) ở, hiện căn nhà đang bỏ trống. Ông H1 trình bày và cung cấp những người làm chứng trình bày nội dung thể hiện nhà và đất do cha ruột ông là ông Nguyễn Văn N3 mua lại của bà Lê Thị Thu N2 năm 1976

[2.5] Hội đồng xét xử nhận thấy đất hiện các bên có tranh chấp thì năm 2010, ông H2, bà T kê khai và được ông Lê Văn Giàu c giấy tặng cho đất được địa phương xác nhận Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/10/2010, vào thời điểm ông H2, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có tranh chấp hay khiếu nại về việc cấp giấy đất. Tại biên bản đo đạc xác định ranh giới-mốc giới sử dụng đất ngày 12/12/20210 có xác nhận của bà Nguyễn Thị Q1 là người đang sinh sống trong căn nhà trên phần diện tích đất tranh chấp có xác nhận ở tạm trên đất của ông Lê Thanh H2, các nhân chứng được ông Nguyễn Tấn H1 cung cấp là ông Đoàn Văn P, bà Phan Thị M, ông Lê Văn H4 cho rằng nguồn gốc đất biết của bà Lê Thị Thu N2 bán cho ông N3 là cha của ông H1 và cho rằng không có ký tên nhưng các nhân chứng này đều xác định không rõ nguồn gốc đất của ai, lời khai không thống nhất



và bà Phan Thị M, ông Lê Văn H4 ký tên xác nhận mốc ranh đất khi ông H2, bà T đo đạc kê khai cấp giấy, ông Đoàn Văn P cho rằng không có ký tên vào biên bản xác nhận mốc ranh đất nhưng tại phiên tòa ông P xác định theo hiện trạng ranh đất các bên đang sử dụng ông không có tranh chấp.

[2.6] Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị Hoàng Y, Trần Văn N1, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn T2 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng đất này là của ông Nguyễn Văn N3 mua từ bà Lê Thị Thu N2 và cất nhà ở từ năm 1976 cho đến nay. Ông Cao Văn H3 là người làm chứng do ông H1 cung cấp thì chính ông H3 tại phiên tòa cũng xác nhận ông chỉ là người chuyển căn nhà của ông N3 từ sân vận động A về ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang từ tháng 9/1976. Bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 xác định đất của bà N2 nhưng chính bà N2 có lời khai cũng xác định đối với phần đất bà N2 bán không có giấy tờ cũng như chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với việc kê khai cũng như thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất thì phía gia đình ông H1 không có thực hiện nên việc bị đơn xác định đây là đất của gia đình ông H1 được thừa kế là không có căn cứ;

[2.7] Căn cứ vào Công văn số 3586/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 04/11/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A xác định trình tự thủ tục cấp giấy cho ông Châu Thanh N và bà Phạm Thị Bích Q là đúng trình tự quy định nên cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H1 và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Nguyễn Tấn H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị Hoàng Y, ông Trần Văn N1, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn T2 phải tháo dỡ, di dời căn nhà có diện tích 46,2m<sup>2</sup> tại các điểm 5,7,12,11,10,9 cất trên diện tích đất 63,7m<sup>2</sup> để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 63,7m<sup>2</sup> tại các điểm 4,5,9,10,15,14 theo Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 10/5/2023 của Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C là có căn cứ.

[2.8] Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn cũng xác định căn nhà xuống cấp nên tháo dỡ sẽ không còn giá trị sử dụng nên tự nguyện nhận căn nhà có trên diện tích đất tranh chấp và đồng ý hoàn lại giá trị căn nhà với số tiền là 30.000.000 đồng (theo giá do hội đồng định giá trị căn nhà diện tích 46,2 m<sup>2</sup> là 26.685.120 đồng) và đồng ý nộp các chi phí tố tụng. Hội đồng xét thấy, đối với việc tự nguyện của nguyên đơn tại phiên tòa là có lợi cho phía bị đơn nên được Hội đồng xem xét chấp nhận

[2.9] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H1. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như trên.

[3] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án nên ông H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14/30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H1

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 255/2023/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang;

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Thanh N, bà Phạm Thị Bích Q.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị Hoàng Y, ông Trần Văn N1, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Châu Thanh N, bà Phạm Thị Bích Q diện tích đất 63,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 737519, số vào sổ CS08152 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 20/10/2017 cho ông N, bà Q tại các điểm 4,5,9,10,15,14 theo Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 10/5/2023 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh huyện C.

Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông N, bà Q hoàn trả giá trị căn nhà có diện tích 46,2m<sup>2</sup> với số tiền 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*) cho bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị Hoàng Y, ông Trần Văn N1, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn Thái

Giao căn nhà có diện tích 46,2m<sup>2</sup> tại các điểm 5,7,12,11,10,9 theo Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 10/5/2023 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh huyện C cất trên diện tích đất 63,7m<sup>2</sup> cho ông Châu Thanh N, bà Phạm Thị Bích Q được quyền quản lý, sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS08152 ngày 20/10/2017 do do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Châu Thanh N và bà Phạm Thị Bích Q đứng tên quyền sử dụng và trả lại diện tích đất 63,7m<sup>2</sup> cho ông H1

3. Về chi phí tố tụng: Ông Châu Thanh N, bà Phạm Thị Bích Q tự nguyện nộp chi phí tố tụng tổng cộng là 2.750.500 đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*). Ông N, bà Q đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Án phí dân sự :

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn H1 phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004866 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú. Sau khi khấu trừ ông H1 còn phải nộp thêm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Ông Châu Thanh N, bà Phạm Thị Bích Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông N, bà Q 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003895 ngày 27/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn H1 được nhận lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005165 ngày 08/12/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

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, 7a 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 tỉnh An Giang;
- TAND huyện Châu Phú;
- Chi cục THA-DS huyện Châu Phú;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

**Trịnh Ngọc Thúy**

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

**Trương Văn Hai**

**Đào Chí Keo**

**Trịnh Ngọc Thúy**



***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Châu Phú;
- Chi cục THA-DS huyện Châu Phú;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

**Trịnh Ngọc Thúy**