

**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: 235/2025/DS-PT

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê 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 Thúy Hồng

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Mười

Ông Dương Anh Văn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên - 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: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 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 phúc thẩm thụ lý số: 656/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 342/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Châu Văn Hồng Ngào, sinh năm 1967; vắng mặt.

1.2 Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy, sinh năm 1966; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 119, tổ 05, ấp Long Bình, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Trung Châu, sinh năm 1970. Địa chỉ: Tổ 20, ấp Long Bình, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Lê Văn Hùng, sinh năm 1974; vắng mặt.

2.2 Bà Nguyễn Thị Út Dứt, sinh năm 1984; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 413, tổ 19, ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Lài, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp Long Hòa, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2023); có mặt.

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

3.1 Cụ Lê Văn Bằng, sinh năm 1929 (chết ngày 02/12/2023). Địa chỉ: Số 413, tổ 19, ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Bằng gồm:

3.1.1 Bà Lê Thị Lài, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp Long Hòa, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; có mặt.

3.1.2 Bà Lê Thị Thủy, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp Gò Thuyền, thị trấn Tân Hưng, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An; xin xét xử vắng mặt.

3.1.3 Bà Lê Thị Bo, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp Gò Thuyền, thị trấn Tân Hưng, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An; xin xét xử vắng mặt.

3.1.4 Bà Lê Thị Dón, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; có mặt.

3.1.5 Ông Lê Văn Hùng, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 413, tổ 19, ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; có mặt.

3.1.6 Bà Lê Thị Trường An, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp Hòa Bình, xã Kiến An, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; xin xét xử vắng mặt.

3.2 Anh Lê Hoàng Lãm, sinh năm 1999; xin xét xử vắng mặt.

3.3 Anh Lê Hoàng Trung, sinh năm 2003; xin xét xử vắng mặt.

3.4 Cháu Lê Hoàng Em, sinh năm 2009.

Cùng địa chỉ: Số 413, tổ 19, ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Hoàng Em: Ông Lê Văn Hùng, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị Út Dứt, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: Số 413, tổ 19, ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; có mặt.

3.5 Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Châu Văn Hồng Ngào và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Châu Văn Hồng Ngào và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Trung Châu trình bày: Ông Ngào có diện tích đất 800m² tọa lạc ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922QSDĐ/pB

do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Ngào ngày 10/8/2000. Nguồn gốc đất là của cha mẹ ông Ngào cho lại vào năm 1998, lúc này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, vào năm 1977 mẹ ông Ngào tên Nguyễn Thị Le đã cho ông Bằng (cha ruột ông Hùng) thuê đất để cất nhà ở, khi thuê với diện tích ngang 7m dài 15m, thời gian thuê là 20 năm, đến năm 1997 là hết hạn thuê việc thuê đất có làm giấy tay với nhau có chữ ký của vợ chồng ông Bằng và bà Phưong. Sau khi hết hạn thuê đất ông Hùng là con ruột sinh sống trong gia đình với ông Bằng gặp trao đổi với ông Ngào để tiếp tục thuê đất, hai bên chỉ trao đổi thuê ở để tìm nơi ở mới mà không nói hạn trả và cũng không làm giấy tờ. Nhưng cho đến nay ông Hùng không trả tiền thuê đất, còn cất lấn thêm diện tích của ông Ngào.

Do đó ông Ngào, bà Thúy khởi kiện yêu cầu buộc ông Hùng, bà Dứt di dời nhà chính, nhà bếp, sân nước trả lại cho ông Ngào, bà Thúy diện tích 151.8m² thuộc diện tích đất 800m² tọa lạc ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2000 cho ông Châu Văn Hồng Ngào.

Theo đo đạc thực tế xác định diện tích đất tranh chấp có tăng và phát sinh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sinh sống trên đất. Do đó ông Ngào, bà Thúy có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Hùng, bà Dứt, ông Bằng (chết) nên các con của ông Bằng, anh Lãm, anh Trung, cháu Em di dời nhà chính, nhà bếp, sân nước trả lại cho ông Ngào, bà Thúy diện tích thuê 175,2m² thuộc diện tích đất 800m² tọa lạc ấp Long Hoa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922 QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2000 cho ông Châu Văn Hồng Ngào.

- Bị đơn ông Lê Văn Hùng và bà Nguyễn Thị Út Dứt có bà Lê Thị Lài là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ ruột ông Ngào là bà Le bán cho cha ông Hùng là ông Bằng vào năm 1974, nhưng không làm giấy tờ có bác ruột tên Tổng (đã chết) làm chứng, bán diện tích bao nhiêu không rõ chỉ nói cho cất nhà trước và nhà sau như hiện trạng, mua với giá 60.000 đồng. Ông Bằng đã tiền đầy đủ cho bà Le và sử dụng diện tích đất từ năm 1974 cho đến nay, nhà hư ván lốt ông Bằng có sửa chữa nhưng hiện trạng vẫn không thay đổi. Ông Hùng đã sinh sống cùng ông Bằng từ khi sinh ra cho đến nay.

Trong quá trình sử dụng không ai tranh chấp, đến thời điểm ông Bằng lớn tuổi có nhu cầu xây dựng nhà vệ sinh, ông Bằng nhờ người đến gặp ông Ngào để xin cất thêm phần nhà vệ sinh không nằm trong diện tích đất ông Bằng mua. Sự việc không được ông Ngào đồng ý, lúc này ông Bằng tự xây cất thì xảy ra tranh chấp. Nay bị đơn ông Hùng và bà Dứt yêu cầu được tiếp tục sử dụng diện tích đất tranh chấp theo sơ đồ đo vẽ của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chợ Mới đo vẽ là 175,2m² trong đó diện tích nhà vệ sinh xây cất không được sự đồng ý của ông Ngào, yêu cầu được sử dụng và đồng ý hoàn lại giá trị đất cho ông Ngào. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 800m² tọa lạc ấp Long Hòa 1,

xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2000 cho ông Châu Văn Hồng Ngào.

- *Người đại diện hợp pháp cho Lê Hoàng Em có ông Lê Văn Hùng và bà Nguyễn Thị Út Dứt:* Thống nhất với nội dung trình bày của ông Hùng và bà Út Dứt.

- *Bà Lê Thị Thủy, bà Lê Thị Bo, bà Lê Thị Dón, Lê Thị Trường An là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Bằng:* Không có ý kiến và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

- *Bà Lê Thị Lài là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Bằng có trình bày:* Bà Lài là chị ruột của ông Hùng. Phần đất mà ông Hùng đang sử dụng là của cha Lê Văn Bằng (chết) với mẹ Phạm Thị Phường mà của cha mẹ ông Ngào vào năm 1974 đến năm 1975 cha mẹ tôi cất nhà, việc mua bán không làm giấy tờ (lúc này bà Le mẹ ông Ngào cũng không được cấp quyền sử dụng đất) mua giá 60.000 đồng trên diện tích đất cụ thể không rõ, chỉ biết cất nhà chính và nhà sau, diện tích sản nước, nhà vệ sinh xây cất sau. Hiện trạng vẫn không được cải tạo thêm. Bà Le bán lại là cất nhà cho đến nay, không cải tạo thêm đất mới. Nay không đồng ý với ý kiến của ông Hùng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Ngào đòi lại đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Hoàng Lãm, Lê Hoàng Trung trình bày, Lê Hoàng Em:* Thống nhất với ý kiến của ông Lê Văn Hùng và bà Nguyễn Thị Út Dứt. Xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Tại Văn bản số 1782/UBND-NC ngày 23/8/2023 Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang có ý kiến:* Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Châu Văn Hồng Ngào (không ghi ngày tháng năm) thì nguồn gốc là của mẹ là Nguyễn Thị Le cho ông vào năm 1990. Diện tích 1003m² đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp Long Hoà 1 xã Long Điền A, huyện Chợ Mới. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922/pB ngày 10/8/2000 diện tích 1.003m² thuộc tờ bản đồ số 06, số thửa 37, 151 đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm cho ông Ngào được thực hiện theo quyết định số 283/1999/QĐ-UBND ngày 13/002/1999 của UBND tỉnh An Giang quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất vườn, đất chuyên dùng tại nông thôn.

Liên quan đến yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922/pB do UBND huyện Chợ Mới cấp cho ông Châu Văn Hồng Ngào ngày 10/8/2000 thì UBND huyện Chợ Mới không có ý kiến mà đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 2 khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106; 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn Hồng Ngào, bà Nguyễn Thị Thanh Thúy yêu cầu ông Lê Văn Hùng, bà Lê Thị Út Dứt, bà Lê Thị Lài, bà Lê Thị Thủy, bà Lê Thị Bo, bà Lê Thị Dón, bà Lê Thị Trường An, anh Lê Hoàng Lãm, anh Lê Hoàng Trung, cháu Lê Hoàng Em về yêu cầu trả giá trị đất đối với phần nhà vệ sinh có diện tích 16,4m².

2. Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn Hồng Ngào, bà Nguyễn Thị Thanh Thúy yêu cầu ông Lê Văn Hùng, bà Lê Thị Út Dứt, bà Lê Thị Lài, bà Lê Thị Thủy, bà Lê Thị Bo, bà Lê Thị Dón, bà Lê Thị Trường An, anh Lê Hoàng Lãm, anh Lê Hoàng Trung, cháu Lê Hoàng Em di dời nhà chính, nhà bếp, sân nước trả lại diện tích thuê 175,2m² thuộc diện tích đất 800m² tọa lạc ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2000 cho ông Châu Văn Hồng Ngào.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Út Dứt về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2000 cho ông Châu Văn Hồng Ngào.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2000 cho ông Châu Văn Hồng Ngào, diện tích đất 800m², thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Ông Lê Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Út Dứt được quyền sử dụng phần đất diện tích 175,2m² tại các điểm 3, 4, 12, 11 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới đo vẽ ngày 22/02/2024, tọa lạc ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Ông Lê Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Út Dứt có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị đất cho ông Châu Văn Hồng Ngào, bà Nguyễn Thị Thanh Thúy số tiền 21.303.600 đồng.

Ông Lê Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Út Dứt, ông Châu Văn Hồng Ngào, bà Nguyễn Thị Thanh Thúy có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới lập ngày 22/02/2024)

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 01/7/2024, nguyên đơn ông Châu Văn Hồng Ngào và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Châu Văn Hồng Ngào và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy yêu cầu ông Hùng và bà Dứt trả cho ông Ngào giá trị quyền sử dụng đất diện tích 175,2m² thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp

Long Hoà 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang với số tiền 130.000.000 đồng. Ông Ngào đồng ý cho ông Hùng và bà Dứt được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên .

- Bị đơn ông Hùng, bà Dứt không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ông Hùng và bà Dứt chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền theo Bản án sơ thẩm đã tuyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Pháp Luật tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy bản sơ thẩm đã xử công nhận cho ông Hùng và bà Dứt được quyền sử dụng diện tích đất 175,2m² đất là có căn cứ. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm buộc ông Hùng và bà Dứt trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Ngào diện tích 16,4m² là chưa phù hợp. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 02/4/2024 của Công ty Thẩm định giá Đất Việt đã xác định giá đất tại vị trí tranh chấp có giá 1.299.000đ/m². Do đó, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ngào, sửa án sơ thẩm, buộc ông Hùng và bà Dứt trả giá trị diện tích 70,2m² đất cho ông Ngào bằng $70,2m^2 \times 1.299.000 \text{ đồng}/m^2 = 91.189.800 \text{ đồng}$ là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Châu Văn Hồng Ngào và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất khai thừa đất 151 tờ bản đồ số 6 lạc tại ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị Le là mẹ ruột của ông Châu Văn Hồng Ngào.

Nguyên đơn ông Ngào khai vào năm 1977 cụ Le đã cho cụ Bằng (cha ruột ông Hùng) thuê đất để cất nhà ở, khi thuê với diện tích ngang 7m dài 15m, thời gian thuê là 20 năm, đến năm 1997 là hết hạn thuê, việc thuê đất có làm giấy tay với nhau có chữ ký của vợ chồng cụ Bằng và cụ Phường. Sau khi hết hạn thuê đất ông Hùng là con ruột sinh sống trong gia đình với cụ Bằng gặp trao đổi với ông Ngào để tiếp tục thuê đất, hai bên chỉ trao đổi thuê để tìm nơi ở mới mà không nói hạn trả và cũng không làm giấy tờ. Nhưng thời gian kéo dài đến nay ông Hùng không trả tiền thuê đất, còn cất lán thêm diện tích đất của ông Ngào để xây dựng công trình phụ nhà vệ sinh trên đất của ông Ngào.

Còn bị đơn ông Hùng, bà Dứt thì cho rằng vào năm 1974 cụ Le bán phần đất cho ông Bằng, nhưng không làm giấy tờ có bác ruột tên Tổng (đã chết) làm chứng, bán diện tích bao nhiêu không rõ chỉ nói cho cất nhà trước và nhà sau ngang 7 mét dài 15 mét như hiện trạng, với giá 60.000 đồng. Cụ Bằng đã trả tiền đầy đủ cho cụ Le và sử dụng diện tích đất từ năm 1974 cho đến nay. Khi nhà hư ván lót cụ Bằng

có sửa chữa nhưng hiện trạng vẫn không thay đổi. Ông Hùng đã sinh sống cùng cụ Bằng từ khi sinh ra cho đến nay. Trong quá trình sử dụng không ai tranh chấp, sau đó cụ Bằng lớn tuổi có nhu cầu xây dựng nhà vệ sinh để sử dụng, cụ Bằng nhờ người đến gặp ông Ngào để xin cắt thêm phần nhà vệ sinh không nằm trong diện tích đất cụ Bằng mua. Nhưng ông Ngào không đồng ý. Sau đó gia đình ông Hùng tự xây cắt thêm phần nhà vệ sinh thì xảy ra tranh chấp, đến năm 2023 cụ Bằng chết. Ông Hùng và bà Dứt yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất có gắn nhà và các công trình phụ trên đất nêu trên và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02922QSDĐ/pB ngày 10/8/2000 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Châu Văn Hồng Ngào đối với thửa đất 151, tờ bản đồ số 6 diện tích 800m² tọa lạc tại ấp Long Điền 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

[3] Nguyên đơn ông Ngào có cung cấp bản chính “Tờ cho mượn đất thổ cư” viết tay với nội dung: “Đàng cho mượn đất bà Nguyễn Thị Le bằng lòng cho vợ chồng Lê Văn Bằng, Phạm Thị Phường mượn đất thổ cư cất nhà ở, bề ngang 7 mét, bề dài 15 mét. Cho mượn thời hạn là 20 năm kể từ năm 1975 đến hết năm 1995 làm mãng thời hạn giao kèo với số bạc 20.000 đồng”. Bị đơn ông Hùng không thừa nhận việc thuê đất theo tờ mượn đất thổ cư do ông Ngào cung cấp và có yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của cụ Bằng trong “Tờ cho mượn đất thổ cư”.

Tại kết luận giám định số: 1494/KL-KTHS ngày 24/01/2025 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chưa có đủ căn cứ xác định chữ ký và chữ viết trên “Tờ cho mượn đất thổ cư” và mẫu chữ ký của cụ Lê Văn Bằng có phải do cùng một người viết, ký ra.

Xét nội dung “Tờ cho mượn đất thổ cư” thể hiện bên cho mượn đất là cụ Nguyễn Thị Le, bên mượn đất là cụ Lê Văn Bằng và cụ Phạm Thị Phường, diện tích đất mượn ngang 7m dài 15m, thời hạn cho mượn đất là 20 năm kể từ năm 1975 đến hết năm 1995 là thời hạn miễn giao kèo, với số tiền mượn là 20.000đ; địa điểm xác lập là ấp Long Hòa I, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới. Nguyên đơn ông Ngào khai hai bên lập tờ mượn đất vào năm 1975. Tuy nhiên, thời điểm năm 1975 thì huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang không có xã Long Điền A và đến ngày 25 tháng 4 năm 1979, Hội đồng Chính phủ mới ban hành Quyết định số: 181-CP về việc điều chỉnh địa giới một số xã thuộc huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang như sau: Tách các ấp Phú Hạ 1, Phú Hạ 2, Kiến Quới 1, Kiến Quới 2, Kiến Thuận 1, Kiến Thuận 2, Kiến Hưng 1 và Kiến Hưng 2 của xã Kiến An lập thành xã Kiến Thành. Tách các ấp Long Phú 1, Long Phú 2, Long Quới 1, Long Quới 2 của xã Long Điền lập thành xã Long Điền B; đổi tên xã Long Điền thành xã Long Điền A.

Như vậy, chưa có đủ căn cứ để xác định cụ Bằng có ký tên mượn đất của cụ Le theo “Tờ cho mượn đất thổ cư” lập năm 1975 do nguyên đơn ông Châu Văn Hồng Ngào cung cấp.

[4] Xét yêu cầu của ông Hùng yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp cho ông Châu Văn Hồng Ngào ngày 10/8/2000 đối với diện tích 800m² thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp Long Điền 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại hồ sơ xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngào thể hiện: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm và tại mục 1. Chủ sử dụng đất Châu Văn Hồng Ngào xin đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 1003m^2 , khai nguồn gốc sử dụng đất “do bà Nguyễn Thị Le cho năm 1990”; hồ sơ kỹ thuật khu đất ghi tên chủ sử dụng đất Châu Văn Hồng Ngào thể hiện là đất trống không có vật kiến trúc trên đất; Tại Biên bản xác định ranh giới – mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ghi tháng 9 năm 1999 cũng thể hiện là đất trống.

Trong khi tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chợ Mới đo vẽ ngày 22/02/2024 xác định có căn nhà của gia đình ông Hùng được xây cất từ năm 1975 và các công trình trụ trên đất với tổng diện tích $175,2\text{m}^2$ và nguyên đơn ông Ngào cũng thừa nhận gia đình ông Hùng đã cất nhà ở trên đất từ năm 1975.

Như vậy, có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922/QSĐĐ/pB ngày 10/8/2000 cho ông Châu Văn Hồng Ngào đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6 diện tích 800m^2 tọa lạc tại ấp Long Điền 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang là chưa đúng trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Hùng, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922/QSĐĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2000 cho ông Châu Văn Hồng Ngào, diện tích đất 800m^2 , thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Xét thấy trên thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp Long Điền 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, ông Hùng đang quản lý sử dụng diện tích $175,2\text{m}^2$, trên đất có căn nhà do gia đình ông Hùng xây dựng từ năm 1974 ngang 7m dài 15m. Trong quá trình sử dụng đất gia đình ông Hùng có sửa chữa nhà cũng không phát sinh tranh chấp. Do đó công nhận cho ông Hùng và bà Dứt được quyền sử dụng diện tích 105m^2 đất có gắn căn nhà thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với diện tích đất còn lại $70,2\text{m}^2$ ($175,2\text{m}^2 - 105\text{m}^2$) do gia đình ông Hùng có xây cất thêm gồm nhà vệ sinh, mái che, sân để sử dụng. Bị đơn ông Hùng thừa nhận diện tích $70,2\text{m}^2$ đất thuộc quyền sử dụng của ông Châu Văn Hồng Ngào. Bản án sơ thẩm buộc ông Hùng và bà Dứt trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Ngào đối với phần diện tích lấn chiếm để xây dựng các công trình phụ là có căn cứ. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm xác định diện tích $16,4\text{m}^2$ để buộc ông Hùng, bà Dứt bồi thường là chưa phù hợp. Nên buộc ông Hùng, bà Dứt trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Ngào với diện tích $70,2\text{m}^2$ đất là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Ngào yêu cầu ông Hùng và bà Dứt bồi thường cho ông Ngào và bà Thuý giá trị quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 130.000.000 đồng. Còn bị đơn ông Hùng và bà Dứt chỉ đồng ý trả giá trị đất theo Bản án sơ thẩm đã xử.

Xét giá đất được tính Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 02/4/2024 của Công ty Thẩm định giá Đất Việt đã xác định giá đất tại vị trí tranh chấp có giá

1.299.000đ/m². Vì vậy, buộc ông Hùng, bà Dứt có trách nhiệm trả giá trị đất cho ông Ngào đối với diện tích 70,2m² x 1.299.000 đồng/m² = 91.189.800 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Châu Văn Hồng Ngào, bà Nguyễn Thị Thanh Thúy, sửa án sơ thẩm: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngào và bà Thúy: Buộc ông Lê Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Út Dứt có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị đất cho ông Châu Văn Hồng Ngào, bà Nguyễn Thị Thanh Thúy số tiền 91.189.800 đồng. Công nhận cho ông Lê Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Út Dứt được quyền sử dụng phần đất diện tích 175,2m² tại các điểm 3, 4, 12, 11, 3 tọa lạc ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới đo vẽ ngày 22/02/2024. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Út Dứt: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2000 cho ông Châu Văn Hồng Ngào, diện tích đất 800m², thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; Ông Lê Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Út Dứt, ông Châu Văn Hồng Ngào, bà Nguyễn Thị Thanh Thúy có trách nhiệm kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại:

- Ông Ngào và bà Thúy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của ông Hùng được chấp nhận. Ông Hùng và bà Dứt phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Ông Châu Văn Hồng Ngào và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 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.

- Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, giám định với tổng số tiền 13.030.300 đồng (Trong đó chi phí đo đạc, thẩm định, định giá 8.030.300 đồng và chi phí giám định chữ ký (tại cấp phúc thẩm) với số tiền là 5.000.000 đồng). Nguyên đơn ông Ngào và bà Thúy phải chịu 50% chi phí tố tụng là 6.515.150 đồng làm tròn 6.515.000 đồng; bị đơn ông Hùng, bà Dứt phải chịu 50% chi phí tố tụng là 6.515.150 đồng làm tròn 6.515.000 đồng theo quy định tại các Điều 157, 161, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về lãi suất chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 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.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Châu Văn Hồng Ngào và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang:

Căn cứ vào khoản 2 khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106; 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Văn Hồng Ngào và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy:

- Buộc ông Lê Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Út Dứt có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị đất cho ông Châu Văn Hồng Ngào, bà Nguyễn Thị Thanh Thúy số tiền 91.189.800 đồng (chín mươi một triệu một trăm tám mươi chín ngàn tám trăm đồng).

- Công nhận cho ông Lê Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Út Dứt được quyền sử dụng phần đất diện tích 175,2m² tại các điểm 3, 4, 12, 11, 3 tọa lạc ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới đo vẽ ngày 22/02/2024.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới lập ngày 22/02/2024)

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Út Dứt:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02922QSDĐ/pB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 10/8/2000 cho ông Châu Văn Hồng Ngào, diện tích đất 800m², thửa đất số 151, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp Long Hòa 1, xã Long Điền A, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Ông Lê Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Út Dứt, ông Châu Văn Hồng Ngào, bà Nguyễn Thị Thanh Thúy có trách nhiệm kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

- Ông Châu Văn Hồng Ngào phải nộp 6.515.000 đồng (sáu triệu năm trăm mười lăm ngàn đồng) chi phí tố tụng. Được khấu trừ vào số tiền do ông Châu Văn Hồng Ngào đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm 8.030.300 đồng (tám triệu không trăm ba mươi ngàn ba trăm đồng) nên được khấu trừ xong.

- Ông Lê Văn Hùng và bà Nguyễn Thị Út Dứt phải nộp 6.515.000 đồng (sáu triệu năm trăm mười lăm ngàn đồng) chi phí tố tụng. Được khấu trừ vào số tiền do ông Lê Văn Hùng đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng nên được khấu trừ. Ông Hùng

và bà Dứt còn phải nộp 1.515.300 đồng, làm tròn là 1.515.000 đồng (một triệu năm trăm mười lăm ngàn đồng) để hoàn trả lại cho ông Châu Văn Hồng Ngào.

4. Về án phí: Ông Châu Văn Hồng Ngào và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0013132 ngày 29/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Ông Châu Văn Hồng Ngào và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy đã nộp đủ.

Hoàn trả cho ông Châu Văn Hồng Ngào, bà Nguyễn Thị Thanh Thúy số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0013885 ngày 20/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Ông Lê Văn Hùng và bà Nguyễn Thị Út Dứt phải nộp 4.559.490 đồng (bốn triệu năm trăm năm mươi chín ngàn bốn trăm chín mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Châu Văn Hồng Ngào và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy không phải nộp án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Châu Văn Hồng Ngào và bà Nguyễn Thị Thanh Thúy số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000366, 0000367 ngày 11/7/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

5. Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về lãi suất chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. 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.

7. 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
(Đã ký)**