

Bản án số: 373/2024/DS-PT

Ngày 30 tháng 5 năm 2024

“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: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh - 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 Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 5 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 874/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1164/2024/QĐPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1961 - Có mặt;

1.2. Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1965 - Có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 53/16 Trần Hưng Đạo, khóm An Thới, phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Minh Lê, Trưởng Văn phòng luật sư Minh Phúc thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang - Có mặt;

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Ngọc T¹**, sinh năm 1974 - Có mặt;

Địa chỉ: Số 16/7, khóm An Thạnh, phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Huỳnh Hồng Dân, Trưởng Văn phòng luật sư Trần Hồng Dân thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang - Có mặt;

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

3.1. Ông Nguyễn Thành D¹, sinh năm 1969 - Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 200 Trần Hưng Đạo, khóm An Thới, phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954 - Có mặt;

Địa chỉ: Số 54/7, Trần Hưng Đạo, khóm An Thới, phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

3.3. Anh Nguyễn Duy K¹, sinh năm 1997 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Nguyễn Duy K¹: Ông Nguyễn Thành D¹ và bà Nguyễn Thị H (là cha, mẹ của anh K¹).

3.4. Anh Nguyễn Đăng K, sinh năm 1999 - Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 52/52 Trần Hưng Đạo, khóm An Thới, phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

3.5. Chị Trần Thị Hồng N, sinh năm 1978 - Vắng mặt;

Địa chỉ: 12, Yarbororough Road, Cameron Park, NSW 2285, Australia;

3.6. Chị Trần Thị Trung N¹, sinh năm 1993 - Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 54/7 Trần Hưng Đạo, khóm An Thới, phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

3.7. Chị Trần Thị Hạnh N², sinh năm 1981 - Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 15.4 Tầng 15 Block A2, khu căn hộ Hoàng Anh Gia Lai Gold House, Lê Văn Lương, Tổ 2, Ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của các chị: Trần Thị Hồng N, Trần Thị Trung N¹, Trần Thị Hạnh N²: Bà Nguyễn Thị H (Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023; Văn bản ủy quyền ngày 15/02/2023 và ngày 21/11/2022) - Có mặt;

3.8. 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 Bảo – Chủ tịch (Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt);

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Văn D và bà Lê Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn D và bà Lê Thị T trình bày:

Năm 1985, vợ chồng ông D, bà T nhận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 20 mét, dài 40 mét giáp với Tỉnh lộ, việc đo đạc được thực hiện bằng thủ công và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00640hA ngày 22/6/2005 với tổng diện tích là

782 m². Khi đó ông bà chỉ biết phần đất của ông, bà giáp ranh với đất của ông Quách Phú C, không biết giáp ranh với đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn H¹ (ông H¹ là anh ruột của ông D).

Bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ đứng tên diện tích 255,3 m² nhưng sử dụng đến 308,9 m², chồng ranh lên đất của ông D, bà T khoảng 53,6 m². Theo Công văn số 34/CNLX-KT ngày 17/02/2023 thì diện tích lấn chiếm là 46,2 m².

Ông D, bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T¹, ông Nguyễn Thành D¹ cùng các thành viên trong gia đình bà T¹ phải trả giá trị phần diện tích lấn chiếm 46,2 m² với giá 15.040.000 đồng/m² với số tiền là 694.848.000 đồng (theo giá Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt đã định).

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 29/12/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ trình bày:

Năm 2013, bà được bà H tặng cho nhà đất và bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04161 ngày 08/01/2014, diện tích 255,3 m², bà sử dụng nhà đất nguyên hiện trạng. Năm 2014, bà xây lại nhà mới ngay trên nền nhà cũ, không có nói rộng ra, khi lập hồ sơ hoàn công thì mới phát hiện nhà đất của bà có diện tích 308,9 m², bằng đúng với diện tích đất 308,9 m² mà bà H và ông H¹ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00013/QSDĐ ngày 27/8/1997.

Từ khi phát hiện bị mất diện tích 46,2 m² do cơ quan chuyên môn cắt giảm, cho rằng chồng lấn đất của ông D, bà T thì bà H khiếu nại và được Thanh tra thành phố Long Xuyên ban hành Kết luận thanh tra số 03/KL-TT ngày 20/3/2017 (*viết tắt là Kết luận số 03*) thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà T để điều chỉnh lại cho đúng hiện trạng sử dụng, vì trên giấy chứng nhận của ông D, bà T có diện tích 46,2 m² nhưng thực tế không có sử dụng. Nay theo Công văn số 34/CNLX-KT ngày 17/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên (*viết tắt là Công văn số 34*) thì hiện trạng khu đất còn 301,5 m², giảm 7,4 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H là 308,9 m². Bị đơn đồng ý hiện trạng 301,5 m² và không có khiếu nại.

Theo Công văn số 34 thì diện tích tranh chấp 46,2 m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn từ trước đến nay, có nhà kiên cố 3 tầng nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà T đối với diện tích tranh chấp 46,2 m² và có yêu cầu được cấp quyền sử dụng diện tích tranh chấp cho cá nhân bà T¹.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 1981, vợ chồng bà mua 308,9 m² đất và được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/8/1997, diện tích là 308,9 m² đất thổ cư, đến ngày 08/4/2003 được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở.

Sau khi chồng của bà là ông Trần Văn H¹ chết (năm 2005), bà làm thủ tục thừa kế để tặng cho bà T¹ toàn bộ nhà đất, khi làm thủ tục thì cán bộ địa chính nói hiện trạng chỉ có 255,3 m², còn 53,6 m² nằm bên kia vách tường thuộc đất của ông D, bà T nên yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận, còn hiện trạng thì vẫn y nguyên. Vì hai bên đã có

hàng rào ranh đất, không ai lấn chiếm của ai nên bà đồng ý điều chỉnh lại giấy. Sau khi hoàn thành thủ tục thừa kế thì Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận số CH 03889 ngày 04/9/2013 cho bà H. Ngày 30/12/2013, bà tặng cho bà T¹ toàn bộ nhà đất thì 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 số CH 04161 cho bà T¹ và bà T¹ xây dựng căn nhà 3 tầng trên đất. Khi lập thủ tục hoàn công thì phát hiện 53,6 m² nằm trong Thửa số 2 thuộc quyền sử dụng của bà T¹, nên bà H khiếu nại và Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà T.

Bà có yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà, nếu được chấp nhận thì bà và các con của bà thống nhất vẫn tặng cho bà T¹ toàn bộ phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành D¹ trình bày: Thống nhất ý kiến và lời trình bày của vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc T¹.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Duy K trình bày: Thống nhất ý kiến và lời trình bày của bà Nguyễn Thị Ngọc T¹.

Tại Văn bản số 629/UBND-NC ngày 21/02/2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên trình bày:

Qua chùng ghép bản đồ thì Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà H đã tặng cho bà T¹ là chưa đúng với hiện trạng, phần diện tích đất cắt trừ nằm trong hiện trạng bà T¹ đang sử dụng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00640hA ngày 22/6/2005, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 38, diện tích 780 m² do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Trần Văn D, bà Lê Thị T, ranh đất thửa đất đã điều chỉnh theo Hồ sơ kỹ thuật do VPĐK quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2013 có một phần chùng qua ranh đất của bà T¹ đang sử dụng.

Đề nghị được vắng mặt suốt quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273, Điều 278 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều: 175, 176, 192, 212, 221, 235 Bộ luật dân sự 2015; Các điều: 46, 47, 48, 49, 50 Luật đất đai 2003; Các điều: 40, 41, 42 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Khoản 24 Điều 3, Điều 17, Điều 12, khoản 5, 7 Điều 166 và các điều: 167, 169, 170, 203 Luật đất đai 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D, bà Lê Thị T đối với bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ buộc bà T¹ phải trả giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất 46,2 m², trị giá 694.848.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc T¹, bà Nguyễn Thị H

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00640hA cấp ngày 22/6/2022, thuộc thửa 03, tờ bản đồ 38, diện tích 782 m² do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Trần Văn D, bà Lê Thị T. Bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ được quyền kê khai, sử dụng diện tích đất 46,2 m² được thể hiện tại các điểm: 40-42-44-45-2-C-8-9-41 theo Công văn số 34/CNLX-KT của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ngày 17/02/2023 và Bản đồ hiện trạng khu đất 24/12/2021.

Các đương sự phải có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động đất đai, kê khai cấp giấy đúng hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án, trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2023, nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Lê Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Trần Văn D, bà Lê Thị T vẫn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ hoàn trả cho ông, bà giá trị diện tích đất đã lấn chiếm 46,2 m² với số tiền là 694.848.000 đồng.

Luật sư Nguyễn Minh Lệ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn D và bà Lê Thị T đề nghị xem xét vào năm 2014 bà T¹ xây nhà thì xảy ra tranh chấp. Bà H đã đồng ý cắt giảm diện tích nên bà H được cấp giấy chứng nhận diện tích 255,3 m², bà H tặng cho bà T¹ nên bà T¹ cũng chỉ có diện tích 255,3 m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà T vẫn còn nguyên giá trị và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T¹ thì bà T¹ cũng chỉ có diện tích 255,3 m² nhưng bà T¹ xây nhà diện tích 305,1 m² chứng tỏ bà T¹ đã lấn chiếm đất của ông D, bà T. Theo sơ đồ đất thì ranh đất của ông D, bà T là đường dích dắc, nhưng biên bản đo đạc thực tế thể hiện ranh đất là đường thẳng là không đúng, phần giáp ranh giữa hai nhà là do ông D, bà T chừa lối đi cho dây quán cà phê ở phía sau, nhưng nay chỉ còn chừa đầy 30 cm. Người bị mất tài sản ở đây là bà H, không phải là bà T¹. Đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ làm rõ một số vấn đề về ông Quách Phú C và các hộ dân lân cận. Nếu có căn cứ xác định bà T¹ lấn chiếm đất của ông D, bà T thì đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm, buộc bà T¹ hoàn trả cho ông D, bà T giá trị diện tích đất đã lấn chiếm 46,2 m² với số tiền là 694.848.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ và bà Nguyễn Thị H đều không đồng ý kháng cáo của ông Trần Văn D và bà Lê Thị T.

Luật sư Huỳnh Hồng Dân bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ đề nghị xem xét do cán bộ địa chính giải thích dù giảm diện tích nhưng bà H vẫn được sử dụng nguyên hiện trạng nên bà H mới đồng ý giảm diện tích, nhưng khi phát hiện sai thì bà H đã khiếu nại, sau đó khởi kiện đến Tòa án nhưng do được Tòa án giải thích là ông D cũng đã khởi kiện nên bà H, bà T¹ mới rút đơn khởi kiện để nhập vào giải quyết chung trong vụ án ông D khởi kiện. Văn bản số 59 ngày 22/3/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định khi tổ chức đo đạc để giải quyết tranh chấp đất giữa ông D với ông G thì ông D không cho đo đạc phía giáp ranh với bà H và ông D trình

bày lý do là ranh đất giữa ông D với bà H đã ổn định nên không cần đo đạc lại, chúng tôi ranh đất giữa bà H với ông D đã ổn định. Trong các văn bản của cơ quan Nhà nước quản lý về đất đai và Kết luận của Thanh tra Nhà nước cũng xác định đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà T có một phần chồng lấn qua đất của bà H, nay đã được cho lại bà T¹ quản lý sử dụng. Hai bên đều đã có nhà kiên cố từ trước, việc cắt giảm diện tích là do cán bộ địa chính thực hiện không đúng. Đề nghị bác kháng cáo, giữ y Bản án sơ thẩm.

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 ông Trần Văn D, bà Lê Thị T đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai, các đương sự vắng mặt đều không có kháng cáo và sự vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa nhưng có đề nghị hoãn phiên tòa để luật sư có thời gian tiếp cận hồ sơ, lý do này không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Lê Thị T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 437779, số vào sổ cấp GCN: H.00640hA do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 22/6/2005, Thửa đất số 03, diện tích 782 m², giáp ranh với thửa đất số 03 này của ông D, bà T là Thửa đất số 02, diện tích 255,3 m² do bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 240198, số vào sổ cấp GCN: CH04161 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 08/01/2014. Cả hai thửa đất đều thuộc Tờ bản đồ số 38, Phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 24/12/2021, Công văn số 34/CNLX-KT ngày 17/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2021, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2022 thể hiện:

Phần đất các đương sự tranh chấp có diện tích 46,2 m², trên đất có một phần căn nhà ở, kết cấu xây dựng 03 tầng, khung bê tông cốt thép, vách tường gạch của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T¹, nhưng lại nằm trong Thửa đất số 03, diện tích 782 m² của nguyên đơn ông Trần Văn D và bà Lê Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 437779, số vào sổ cấp GCN: H.00640hA ngày 22/6/2005.

Khoảng cách giữa vách tường trước nhà của ông D, bà T với nhà của bà T¹ có 01 trụ xi măng, bề mặt trụ khoảng 17 cm; Vách tường nhà bà T sát trụ xi măng; Vách nhà của ông D, bà T đến trụ xi măng có khoảng cách 12,5 cm;

[3] Nguồn gốc đất của ông Trần Văn D nhận chuyển nhượng của các ông, bà: Nguyễn Văn T², Nguyễn Thị I, Nguyễn Văn H² bằng giấy tay ngày 09/12/1985, có kích thước: Đông dài 20 mét giáp lộ cũ, Tây dài 20 mét giáp lộ liên tỉnh số 9, Nam giáp đất còn lại của các ông, bà: T², I, H² dài 40 mét, Bắc giáp đất Quách Phú C dài 40 mét. Đến năm 2005, ông D, bà T kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 437779, số vào sổ cấp GCN: H.00640hA cấp ngày 22/6/2005.

Nguồn gốc đất của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ là do được bà Nguyễn Thị H tặng cho. Bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 404582, số vào sổ cấp GCN 00013 QSDĐ/Ag ngày 27/8/1997, Thửa đất số 03, Tờ bản đồ số 27, diện tích 308,9 m². Năm 2013, bà Nguyễn Thị H xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại Biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất ngày 16/6/2013, bà Nguyễn Thị H thống nhất giảm diện tích theo sơ đồ là 53,6 m², lý do chùng ranh lên đất ông Trần Văn D. Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho bà Nguyễn Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 138325, số vào sổ cấp GCN: CH03889 ngày 04/9/2013, Thửa đất số 02, Tờ bản đồ số 38, diện tích 255,3 m² (Giảm 53,6 m²). Tháng 12/2013, bà Nguyễn Thị H lập thủ tục tặng cho em ruột là bà Nguyễn Thị Ngọc T¹, nên bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 240198, số vào sổ cấp GCN: CH04161 ngày 08/01/2014, Thửa đất số 02, Tờ bản đồ số 38, diện tích 255,3 m².

[4] Do bà Nguyễn Thị H có đơn khiếu nại phần diện tích bị mất, Thanh tra thành phố Long Xuyên tiến hành thanh tra và ban hành Kết luận thanh tra số 03/KL-TT ngày 20/3/2017, kết luận: *“GCN QSDĐ số H00640hA cấp ngày 22/6/2005, thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 38, diện tích 782 m² (đất ở 200 m², đất LnK 582 m²) do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 22/6/2005 cho ông Trần Văn D và bà Lê Thị T là chưa đảm bảo theo quy định, nguyên nhân: Tại Biên bản đo đạc xác minh ranh giới sử dụng đất, hộ ông D không đưa cho bà Nguyễn Thị H ký xác nhận tứ cận mà đưa vợ ông Quách Phú C (hộ giáp ranh bà H) ký tên là sai đối tượng. Đồng thời, cán bộ địa chính của UBND phường Mỹ Thới tại thời điểm đo đạc hiện trạng thiếu kiểm tra và ký tên không đúng thành phần tham dự, dẫn đến việc cấp GCN QSDĐ cho ông D, bà T có một phần chùng qua GCN QSDĐ cấp năm 1997 của bà Nguyễn Thị H (theo bản trích đo địa chính ngày 02/3/1997 của Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh Long Xuyên... việc cấp đổi GCN QSDĐ số CH03889 cấp ngày 04/9/2013, thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 38, diện tích 255,3 m² do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho bà Nguyễn Thị H là chưa đảm bảo theo quy định do diện tích cấp đổi không đúng hiện trạng sử dụng...việc cấp GCN QSD đất cho bà H (đã tặng, cho bà T¹) chưa đúng hiện trạng sử dụng cần phải điều chỉnh”*.

Tại Công văn số 629/UBND-NC ngày 21/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên xác định: Qua chùng ghép bản đồ thì Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà H đã tặng cho bà T¹ là chưa đúng với hiện trạng, phần diện tích đất cất trù nằm trong hiện trạng bà T¹ đang sử dụng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00640hA ngày 22/6/2005, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 38, diện tích 780 m² do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Trần Văn D, bà Lê Thị T, ranh đất thửa đất đã điều chỉnh theo Hồ sơ kỹ thuật do VPĐK quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2013 có một phần chùng qua ranh đất của bà T¹ đang sử dụng.

[5] Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai tại địa phương đã xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 cho nguyên đơn ông

Trần Văn D và bà Lê Thị T có một phần chồng qua ranh đất của bà Nguyễn Thị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, hiện do bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ đang sử dụng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H năm 2013 không đúng với hiện trạng sử dụng đất.

Diện tích 255,3 m² bà Nguyễn Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 so với diện tích 308,9 m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 thì còn thiếu 53,6 m². Trên phần diện tích 46,2 m² đất tranh chấp là nhà kiên cố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T¹, giữa vách tường nhà của nguyên đơn với vách tường nhà của bị đơn còn có trụ xi măng. Do đó, có căn cứ để xác định diện tích 46,2 m² thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H và do bà H và các thừa kế của ông Trần Văn H¹ đều thống nhất tặng cho bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ phần đất này nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Ông Trần Văn D, bà Lê Thị T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà T không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông, bà là có căn cứ và hợp pháp, nên không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[6] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Trần Văn D là người cao tuổi nên được miễn.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án, trách nhiệm do chậm thi hành án, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D và bà Lê Thị T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, như sau:

2.1. Không chấp nhận khởi kiện của ông Trần Văn D, bà Lê Thị T yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Thảo phải trả giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất 46,2 m², trị giá 694.848.000 đồng.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc Thảo:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 437779, số vào sổ cấp GCN: H.00640hA do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 22/6/2005 cho ông Trần Văn Danh, bà Lê Thị Thắm, Thừa đất số 03, diện tích 782 m², Tờ bản đồ số 38, Phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Công nhận bà Nguyễn Thị Ngọc Thảo được quyền sử dụng diện tích đất 46,2 m² được xác định tại các điểm: 40-42-44-45-2-C-8-9-41-40 theo Bản trích đo hiện trạng

khu đất lập ngày 24/12/2021 và Công văn số 34/CNLX-KT ngày 17/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên (đính kèm theo bản án).

2.3. Ông Trần Văn D, bà Lê Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc T¹ có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Bà Lê Thị T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000498 ngày 01/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Văn D.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án, trách nhiệm do chậm thi hành án, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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, NTA (20b)

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

Phạm Văn Công