

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 77/2021/DS-PT  
Ngày: 21 – 6 – 2021  
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 TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Ngô Ngọc Phi

*Các Thẩm phán:*

Ông Lưu Hữu Giàu

Ông Nguyễn Hoàng Thám

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Bé Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2021 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: 180/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 86/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 46/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2021; Thông báo mở lại phiên tòa số: 363/TB-TA ngày 09 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Châu Văn T, sinh năm 1948; địa chỉ cư trú: Tổ 12, ấp L, xã B, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1939; địa chỉ cư trú: Tổ 12, ấp L, xã B, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Huỳnh Thanh P, sinh năm 1967 (có mặt);

2. Bà Phạm Ngọc Th, sinh năm 1968 (vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Sương H, sinh năm 1965 (vắng mặt);
4. Chị Châu Thị C, sinh năm 1981 (vắng mặt);
5. Anh Châu Ngọc N, sinh năm 1985 (vắng mặt);
6. Anh Châu Văn N, sinh năm 1987 (có mặt);
7. Anh Châu Thanh H, sinh năm 1989 (vắng mặt);
8. Anh Châu Văn S, sinh năm 1993 (vắng mặt);
9. Chị Dương Thị Hồng T, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 12, ấp L, xã B, huyện T, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Sương H, anh Châu Ngọc N, anh Châu Thanh H, anh Châu Văn S, chị Dương Thị Hồng T: Ông Châu Văn T, sinh năm 1948; địa chỉ cư trú: Tổ 12, ấp L, xã B, huyện T, tỉnh An Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2021) (có mặt).*

10. Bà Trần Thị S, sinh năm 1947; địa chỉ cư trú: Tổ 12, ấp L, xã B, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt);

11. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang; địa chỉ trụ sở: Số 328 đường L, ấp L4, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn: Ông Nguyễn Anh T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Châu Văn T (sau đây gọi tắt là ông T) trình bày:***

Ông nhận chuyển nhượng đất của ông Quách Văn T2 diện tích 390,2m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 5250, tờ bản đồ 01 tọa lạc ấp L, xã B, huyện T, tỉnh An Giang. Thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đã xong, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt GCN QSD đất) số: 05188QSDĐ/LG ngày 02/5/2001. Đất của ông liền kề đất của vợ chồng ông Nguyễn Anh T1 và bà Trần Thị S (sau đây viết tắt là ông T1, bà S).

Năm 2011, vợ chồng ông Huỳnh Thanh P và bà Phạm Ngọc Th (sau đây viết tắt là ông P, bà Th) xây dựng nhà ở có lấn qua đất của ông nên ông tranh cãi thì được biết ông T1 và bà S đã chuyển nhượng đất cho ông P và bà Th. Ông khiếu nại đến Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã B, UBND xã B lập biên bản hòa giải ghi nhận: Ông T1 thừa nhận phần đất chuyển nhượng cho ông P đã lấn qua phần đất của ông (theo đo đạc khoảng 80m<sup>2</sup>), ông T1 đồng ý trả cho ông giá trị đất là 1.000.000đ/m<sup>2</sup>, 80m<sup>2</sup> = 80.000.000 đồng, ông T1 cam kết thanh toán 02 lần nên ông đồng ý cho ông P tiếp tục xây dựng hoàn thiện căn nhà. Nhưng sau đó, ông T1 không trả tiền cho ông nên ông khởi kiện đến Tòa án.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/6/2011, ông yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây: Buộc ông P phải tháo dỡ công trình nhà ở đang thi công trái phép trên phần đất của ông mà ông T1 đã lấn chiếm và bán cho ông P, đồng thời trả lại phần đất cho ông; ông T1 phải chịu trách nhiệm về việc mua bán trái phép phần đất đã cố tình lấn chiếm của ông đối với ông P.

Tại phiên hòa giải năm 2011, ông yêu cầu ông T1 trả lại đất lấn chiếm diện tích 80m<sup>2</sup>; tại phiên hòa giải năm 2013, ông yêu cầu ông T1 trả lại đất lấn chiếm diện tích 94,5m<sup>2</sup>; tại biên bản ghi lời khai ngày 13/4/2020, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông T1, bà S và ông P, bà Th phải trả lại đất lấn chiếm diện tích theo đo đạc thực tế 94,5m<sup>2</sup>; tại phiên hòa giải ngày 13/4/2020, ông yêu cầu ông T1, bà S và ông P, bà Th trả cho ông giá trị đất là 2.000.000đ/m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông rút yêu cầu khởi kiện đối với ông P và bà Th. Ông yêu cầu ông T1 và bà S trả giá trị diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất theo giá thỏa thuận tại UBND xã Vĩnh Bình năm 2011 là 1.000.000đ/m<sup>2</sup>.

*Theo tờ tường trình và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S cùng trình bày:*

Ông T1 và bà S được cấp quyền sử dụng đất diện tích 2.787,5m<sup>2</sup> theo GCN QSD đất số: 05781QSDĐ/IG ngày 29/6/2004, nguồn gốc đất của cha mẹ bà S. Năm 2005, ông T1 và bà S chuyển nhượng cho ông P và bà Th diện tích 180m<sup>2</sup> đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Năm 2010, ông P và bà Th xây dựng nhà, ông T tranh cãi cho rằng lấn đất của ông T. Sự việc giải quyết tại UBND xã B, ông T có thái độ cương quyết tranh cãi không cho ông P xây dựng nhà nên ông T1 thỏa thuận trả giá trị đất cho ông T theo giá 1.000.000đ/m<sup>2</sup>, diện tích 80m<sup>2</sup> = 80.000.000 đồng.

Sau đó, ông T1 được biết, ông Quách Văn T2 nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Kim L diện tích 255m<sup>2</sup> năm 1998. Do ông Quách Văn T2 có nợ tiền của ông T nên ông Quách Văn T2 giao cho ông T diện tích 255m<sup>2</sup> đất để trừ nợ (việc chuyển nhượng đất và giao đất có lập văn bản) nhưng không biết lý do gì, ông T được cấp GCN QSD đất diện tích 390,2m<sup>2</sup> là bao trùm 01 phần đất của ông T1 và bà S đang sử dụng.

Nay ông T1 và bà S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, vì phần đất chuyển nhượng cho ông P và bà Th là đất thuộc quyền sử dụng của ông T1 và bà S theo GCN QSD đất số 05781QSDĐ/IG ngày 29/6/2004. Ông T1 và bà S không thừa nhận lấn chiếm đất của ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*Ông P và bà Th trình bày:* Năm 2005, ông T1 chuyển nhượng cho ông, bà diện tích 180m<sup>2</sup> đất ở bằng số tiền 18.000.000 đồng, đã giao nhận tiền và giao nhận đất cất nhà ở nhưng chưa sang tên quyền sử dụng đất. Khi giao đất có cắm ranh nhưng không ai tranh chấp, đến khi xây dựng nhà, ông T tranh chấp cho rằng lấn chiếm đất của ông T. Nay ông, bà không đồng ý di dời nhà trả diện tích

94,5m<sup>2</sup> đất theo yêu cầu của ông T. Việc tranh chấp tự ông T1, bà S và ông T giải quyết.

*Bà Nguyễn Thị Swong H, anh Châu Ngọc N, anh Châu Văn N, anh Châu Thanh H, anh Châu Văn S, chị Dương Thị Hồng T:* Không có văn bản trình bày ý kiến.

*Chị Châu Thị C trình bày:* Chị là con của ông T; việc tranh chấp đất do ông T quyết định.

*Người đại diện của UBND huyện T trình bày:*

Hộ ông T được cấp GCN QSD đất số 05188QSDĐ/IG ngày 02/5/2001 diện tích 390,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 5250, tờ bản đồ 01. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Quách Văn T2 theo GCN QSD số 00001/QSDĐ/CI cấp ngày 23/11/1999 thuộc trường hợp cấp riêng lẻ.

Bà S và ông T1 được cấp GCN QSD số 05781QSDĐ/IG ngày 29/6/2004 gồm các thửa: Thửa 204 thuộc tờ bản đồ 22, thửa 01 và 02 thuộc tờ bản đồ 24 với tổng diện tích 2.787,5m<sup>2</sup> thuộc trường hợp cấp đại trà.

Quá trình đo đạc thực địa và kết hợp bản đồ địa chính 283 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang ký ngày 04/12/2001 và các giấy tờ có liên quan thì khi đo đạc đại trà cấp GCN QSD đất cho bà S và ông T1 đã chồng lấn sang đất của ông T diện tích 94,5m<sup>2</sup> đã được cấp GCN QSD đất vào ngày 02/5/2001. Tuy nhiên, nguyên nhân chồng lấn chưa xác định được do hồ sơ cấp GCN QSD đất cho bà S, ông T1 và hồ sơ cấp GCN QSD đất cho ông T đã thất lạc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 180/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang tuyên xử:

- Hủy GCN QSD đất số 05781/IG ngày 29/6/2004 do UBND huyện T cấp cho bà S và ông T1 diện tích 2.787,5m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp 12, ấp L, xã B, huyện T, tỉnh An Giang.

- Ông T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 295,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp L, xã B, huyện T, tỉnh An Giang tại các điểm: 45, 46, 47, 48, 49, 37 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai (sau đây viết tắt là VPĐKĐĐ) - Chi nhánh T lập ngày 23/4/2013. Đồng thời, ông T có nghĩa vụ tách bộ, sang tên cho bà S và ông T1 diện tích 94,5m<sup>2</sup> theo GCN QSD đất số 05188/IG ngày 02/5/2001 tại các điểm: 45, 37, 49 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do VPĐKĐĐ - Chi nhánh T lập ngày 23/4/2013.

- Bà S và ông T1 được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 2.693m<sup>2</sup> đất tại các điểm: 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 và được sử dụng thêm diện tích 94,5m<sup>2</sup> tại các điểm: 45, 37, 49 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do VPĐKĐĐ - Chi nhánh T lập ngày 23/4/2013. Bà S và ông T1 có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai xin cấp lại GCN QSD đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích 2.693m<sup>2</sup> đất.

- Buộc bà S và ông T1 bồi hoàn cho ông T giá trị quyền sử dụng đất diện tích 94,5m<sup>2</sup> là 94.500.000 đồng và chi phí tố tụng 3.871.000 đồng, tổng cộng là 98.371.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/12/2020, ông T1 và bà S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Không đồng ý hủy GCN QSD đất số 05781/LG ngày 29/6/2004 do UBND huyện T cấp cho bà S và ông T1; không đồng ý buộc ông T1 và bà S bồi hoàn tiền cho ông T. Trong quá trình giải quyết tại UBND xã B không mời bà S tham gia hòa giải là không đúng, vì đất tranh chấp là tài sản của vợ chồng ông T1 và bà S.

*Tại phiên tòa, ông T trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đồng ý bản án sơ thẩm; không đồng ý kháng cáo của ông T1 và bà S.

*Tại phiên tòa ngày 28/5/2021, ông T1 trình bày:*

- Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thành lập Hội đồng định giá định giá lại giá trị đất tranh chấp và yêu cầu Tòa án giới thiệu cho ông đến cơ quan đo đạc đất đai tỉnh An Giang ký hợp đồng dịch vụ đo đạc lại toàn bộ diện tích đất; yêu cầu Tòa án triệu tập ông Quách Văn T2 để chứng kiến và chỉ ranh đất khi đo đạc.

*Tại phiên tòa ngày 21/6/2021, ông T1 trình bày:*

- Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
  - Yêu cầu Tòa án tiến hành việc đo đạc lại đất tranh chấp.
- Tại phiên tòa, anh Châu Văn N trình bày:* Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T.

*Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Sương H, anh Châu Ngọc N, anh Châu Văn N, anh Châu Thanh H, anh Châu Văn S, chị Dương Thị Hồng T do ông T đại diện trình bày:* Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S, chị Châu Thị C và UBND huyện T:* Vắng mặt.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

- Về tuân theo pháp luật tố tụng:
- Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T1 và bà S.

+ Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 180/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông P và bà Th. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về yêu cầu ông T1 và bà S có nghĩa vụ trả giá trị diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất. Buộc ông T1 và bà S có nghĩa vụ trả cho ông T giá trị diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất = 36.382.000 đồng. Ông T1 và bà S được quyền quản lý và sử dụng diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất. Không hủy GCN QSD đất của ông T1 và bà S. Ông T có nghĩa vụ đền cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động giảm diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất. Ông T1 và bà S có nghĩa vụ trả cho ông T chi phí tố tụng là 3.871.000 đồng. Ông T1 và bà S được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi. Ông T1 và bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức:

[1.1] Ông T1 và bà S kháng cáo đúng thời hạn và có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là đúng quy định tại khoản 1 Điều 273 và khoản 2 Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự để tham gia phiên tòa phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà S, chị Châu Thị C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; UBND huyện T, tỉnh An Giang vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông T1 yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để định giá đất và đo đạc lại đất. Ngày 28/5/2021, ông T1 đã nhận thông báo nộp tạm ứng chi phí tố tụng và giấy giới thiệu đến cơ quan chuyên môn về đất đai để ký hợp đồng dịch vụ đo đạc đất. Đã hết thời hạn ấn định theo thông báo nhưng ông T1 không thực hiện nộp tạm ứng chi phí tố tụng và không ký hợp đồng dịch vụ đo đạc. Như vậy, ông T1 đã từ bỏ quyền lợi của mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông T1 và bà S theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc theo Bản gốc trích đo do VPĐKĐĐ - Chi nhánh T lập ngày 23/4/2013, thể hiện: Đất đang tranh chấp có diện tích 94,5m<sup>2</sup> tại các điểm: 45, 37, 49 thuộc thửa số 5250 tờ bản đồ 01 theo GCN QSD đất cấp cho ông T ngày 02/5/2001, cũng thuộc thửa số 2 tờ bản đồ 24 theo GCN QSD đất cấp cho ông T1 và bà S ngày 29/6/2004.

Như vậy, cùng diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất đã cấp 02 GCN QSD đất thuộc chủ sử dụng đất khác nhau (ông T; ông T1 và bà S).

[3.2] Theo văn bản của UBND huyện T, tỉnh An Giang cung cấp thông tin cho Tòa án biết:

Ngày 23/11/1999, ông Quách Văn T2 được cấp GCN QSD đất diện tích 390,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 5250, tờ bản đồ 01 theo dạng cấp riêng lẻ. Sau đó, ông Quách Văn T2 chuyển nhượng cho ông T trọn thửa số 5250, tờ bản đồ 01; ngày 02/5/2001, ông T được cấp GCN QSD đất diện tích 390,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 5250, tờ bản đồ 01.

Ngày 29/6/2004, ông T1 và bà S được cấp GCN QSD đất diện tích 2.787,5m<sup>2</sup> thuộc 03 thửa: Thửa số 01 và 02 tờ bản đồ 24; thửa số 204 tờ bản đồ 22 theo dạng cấp đại trà. Quá trình đo đạc cấp GCN QSD đất cho ông T1 và bà S đã chồng lấn sang diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất đã được cấp GCN QSD đất cho ông T vào năm 2001.

[3.3] Qua xem xét hồ sơ địa chính cấp GCN QSD đất cho ông Quách Văn T2 (do cấp sơ thẩm thu thập) và hồ sơ địa chính cấp GCN QSD đất cho ông T1 và bà S (do cấp phúc thẩm thu thập), về trình tự, thủ tục cấp GCN QSD đất cho ông Quách Văn T2 được tiến hành trước (năm 1999) trình tự, thủ tục cấp GCN QSD đất cho ông T1 và bà S (năm 2000).

Mặt khác, về trình tự, thủ tục cấp GCN QSD đất cho ông Quách Văn T2 đều có ông Nguyễn Anh T1 ký tên xác nhận, cụ thể:

- Ngày 25/5/1999, ông Quách Văn T2 lập 02 văn bản: Đơn xin xác nhận việc sử dụng đất ổn định từ sau năm 1993 có chủ sử dụng đất kế cận là bà Lê Thị Kim L và ông Nguyễn Anh T1 ký tên xác nhận; Đơn xin cấp quyền sử dụng đất có chủ sử dụng đất kế cận là bà Lê Thị Kim L và ông Nguyễn Anh T1 ký tên xác nhận.

- Biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất do Đoàn đo đạc lập ngày 01/7/1999 với nội dung: Ranh giới sử dụng đất được xác định theo sự chỉ dẫn của chủ sử dụng (Quách Văn T2) và các hộ kế cận (Lê Thị Kim L và Nguyễn Anh T1) ký tên xác nhận ranh giới sử dụng đất của ông Quách Văn T2.

- Biên bản xác minh đất đai do cán bộ địa chính xã B, huyện T, tỉnh An Giang lập ngày 25/5/1999 có hộ sử dụng đất liền kề là bà Lê Thị Kim L và ông Nguyễn Anh T1 ký tên xác nhận không tranh chấp với ông Quách Văn T2.

Như vậy, trình tự thủ tục cấp GCN QSD đất của ông Quách Văn T2 là đúng quy định. Từ khi ông Quách Văn T2 được cấp GCN QSD đất (năm 1999) đến năm 2001, ông Quách Văn T2 chuyển nhượng diện tích 390,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 5250, tờ bản đồ 01 cho ông T và ông T đã được cấp GCN QSD đất cũng không bị tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Quách Văn T2 với ông T.

Việc UBND huyện T cấp quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà S (trong đó có diện tích  $94,5m^2$  đất đã thuộc quyền sử dụng của ông Quách Văn T2 từ năm 1999 và đã chuyển nhượng cho ông T từ năm 2001) là không đúng quy định của pháp luật về đất đai như cấp sơ thẩm đã nhận định là có cơ sở.

[3.4] Tại Biên bản hòa giải do UBND xã B, huyện T, lập ngày 01/6/2011 ghi nhận ý kiến của các bên tranh chấp như sau:

- Ông T trình bày: *Tôi nhận chuyển nhượng diện tích  $390,2m^2$  đất của ông Quách Văn T2, do ông Nguyễn Anh T1 chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Thanh P có lần sang đất của tôi. Nay tôi yêu cầu nếu ông Nguyễn Anh T1 mua lại phần diện tích đất lần sang của tôi với giá  $1.000.000đ/m^2$ , đo đạc thực tế bao nhiêu thì tính bao nhiêu.*

- Ông Nguyễn Anh T1 trình bày: *Tôi thống nhất theo ý kiến trình bày của ông Châu Văn T, tôi sẽ mua phần diện tích đất lần sang của ông Châu Văn T với giá thỏa thuận là  $1.000.000đ/m^2$ .*

Tại Biên bản về việc đo phần diện tích đất mua lại giữa ông T và ông T1 do UBND xã B lập ngày 01/6/2011, ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông T và ông T1 như sau: *Ông T1 đồng ý mua lại phần đất lần của ông T diện tích theo đo đạc là  $80,04m^2$  với giá  $1.000.000$  đồng/ $m^2$  nhưng ông T tính tròn diện tích  $80m^2$  đất  $\times 1.000.000đ/m^2 = 80.000.000đ$ ; ông T1 trả trước  $40.000.000đ$ , còn lại  $40.000.000đ$  sẽ trả vào vụ lúa Hè Thu năm 2011.*

Như vậy, ông T1 đã thừa nhận có lần qua đất của ông T và đồng ý trả giá trị đất cho ông T là  $1.000.000đ/m^2$ .

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 trình bày: *Do ông T ngăn cản không cho ông P xây dựng nhà nên tại UBND xã B ông thừa nhận có lần qua đất của ông T và có thỏa thuận mua lại đất với giá  $1.000.000đ/m^2$ , đo đạc diện tích là  $80m^2 = 80.000.000$  đồng. Nay xem lại không có lần đất của ông T nên không đồng ý trả đất, không đồng ý trả tiền cho ông T.*

Xét thấy, ông T1 và bà S phản đối yêu cầu khởi kiện của ông T nhưng ông T1 và bà S không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc phản đối là có căn cứ nên cấp sơ thẩm không chấp nhận ý kiến phản đối của ông T1 và bà S là phù hợp với quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.5] Tại phiên tòa, ông T1 trình bày: *Tại cấp sơ thẩm, ông có cung cấp Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 26/5/1998 (giấy viết tay) giữa bà Lê Kim L với ông Quách Văn T2.*

Xét, Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 26/5/1998 (giấy viết tay, bản phô tô) giữa bà Lê Kim L với ông Quách Văn T2, phía sau có dòng chữ: *“Tôi Quách Văn T2 có m miếng đất của bà L giao ch ông Châu Văn T để T nợ (có chữ ký và họ tên: Quách Văn T2)”* nhưng không ghi rõ về thửa đất, diện tích đất giao nhận giữa ông Quách Văn T2 với ông T; đồng thời, không có chữ ký của ông T; ông T cũng không thừa nhận có xác lập văn bản này với ông Quách Văn T2. Đối



chiếu với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, tài liệu, chứng cứ ông T1, bà S cung cấp là bản phô tô và ông T không thừa nhận nên Hội đồng xét xử không công nhận Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 26/5/1998 (giấy viết tay) giữa bà Lê Kim L với ông Quách Văn T2 là chứng cứ hợp pháp về việc ông Quách Văn T2 chuyển nhượng cho ông T diện tích 255m<sup>2</sup>; cũng không là chứng cứ chứng minh cho ý kiến phản đối của ông T1, bà S đối với yêu cầu khởi kiện của ông T.

[3.6] Tuy việc cấp GCN QSD đất cho ông T1 và bà S là không đúng quy định pháp luật nhưng ông T đồng ý giao diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất cho ông T1 và bà S sử dụng nên không cần thiết hủy GCN QSD đất số: 05781QSDĐ/LG ngày 29/6/2004 do UBND huyện T cấp cho ông T1 và bà S nhưng cấp sơ thẩm tuyên hủy GCN QSD đất số: 05781QSDĐ/LG ngày 29/6/2004 do UBND huyện T cấp cho ông T1 và bà S là không đúng.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T và bà S như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang, về việc không hủy GCN QSD đất do ông T1 và bà S đứng tên; ông T1 và bà S được quyền quản lý, sử dụng diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất; ông T có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động giảm diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3.7] Ông T1 và bà S kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận một phần kháng cáo của ông T1, bà S về việc không lần qua đất của ông T diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[3.8] Về giá trị đất: Ông T1 đã thừa nhận có lần qua diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất thuộc quyền sử dụng của ông T nhưng ông T1 không đồng ý trả đất thì ông T1 phải hoàn trả giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm cấp sơ thẩm xét xử. Nhưng do đương sự không yêu cầu định giá thị trường nên cấp sơ thẩm căn cứ vào giá trị đất theo thỏa thuận của ông T1 và ông T tại UBND xã B, huyện T, tỉnh An Giang vào năm 2011 (1.000.000đ/m<sup>2</sup>) là phù hợp với ý chí của ông T1 và ông T.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh An Giang đề nghị áp dụng giá trị đất do nhà nước quy định theo Biên bản định giá ngày 16/4/2020 là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông P và bà Th. Cấp sơ thẩm có nhận định nhưng không tuyên tại phần quyết định của bản án về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông P và bà Th là thiếu sót. Tuy nhiên, việc thiếu sót này không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự trong vụ án và cấp phúc thẩm khắc phục được.

[5] Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm buộc ông T1 và bà S phải có nghĩa vụ trả cho ông T chi phí tố tụng 3.871.000 đồng là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T và bà S có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T1 và bà S.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T1 và bà S nên ông T1 và bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Anh T1 và bà Trần Thị S.

2. Sửa Bản án sơ thẩm số: 180/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn T đối với ông Huỳnh Thanh P và bà Phạm Ngọc Th.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn T.

- Buộc ông Nguyễn Anh T1 và bà Trần Thị S cùng có nghĩa vụ trả giá trị diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất cho ông Châu Văn T với số tiền 94.500.000 đồng (Chín mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Anh T1 và bà Trần Thị S có quyền sử dụng diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất tại các điểm: 45, 37, 49 theo Bản gốc trích đo do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T lập ngày 23/4/2013 thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 05781QSDĐ/LG ngày 29/6/2004 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Anh T1 và bà Trần Thị S.

- Ông Châu Văn T có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai về việc giảm diện tích 94,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 5250, tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 05188QSDĐ/LG ngày 02/5/2001 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang cấp cho hộ Châu Văn T.

(Có kèm Bản gốc trích đo do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T, tỉnh An Giang lập ngày 23/4/2013).

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Anh T1 và bà Trần Thị S phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tổng cộng là 3.871.000

đồng. Ông Châu Văn T đã nộp tạm ứng, do đó, buộc ông Nguyễn Anh T1 và bà Trần Thị S có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Châu Văn T chi phí tố tụng là 3.871.000 đồng (Ba triệu tám trăm bảy mươi một nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Châu Văn T được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu số 004991 ngày 06/7/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Anh T1 và bà Trần Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm (do thuộc trường hợp người cao tuổi).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Anh T1 và bà Trần Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Anh T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0007421 ngày 18/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Bà Trần Thị S được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0007422 ngày 18/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án 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 thoả 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; 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 tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Văn phòng;
- Tòa Dân sự;
- Dương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Ngô Ngọc Phỉ**

