

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 – AN GIANG**

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

Bản án số: 74/2025/DS-ST.
Ngày: 29/8/2025.
V/v: “Tranh chấp QSD đất
và đòi nhà cho ở nhờ”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – AN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông **Lê Văn An**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Dũng

2. Bà Phạm H2 Gái

- *Thư ký phiên toà:* Bà **Đỗ Thị Mộng Trinh** - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 4, tỉnh An Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 tham gia phiên toà:* Bà **Nguyễn Đỗ Thúy Duy** – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 – An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 17/2023/TLST–DS, ngày 03 tháng 02 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi nhà cho ở nhờ*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 18/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Xuân H**, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 174/2 Bùi Văn Danh, phường L, tỉnh A.

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Phước H3**, sinh năm 1997 (có mặt).

Địa chỉ: số nhà 1238 ấp 1, xã B, tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị Tuyết H2**, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 15 ấp Tà Lóc, xã S, tỉnh A.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy Ban nhân dân xã S, tỉnh A (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Tà Lóc, xã S, tỉnh A.

3.2. Ông Võ Hoàng N, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 15 ấp Tà Lóc, xã S, tỉnh A.

3.3. Ông Lê Văn P, sinh năm 1969 (có mặt) và bà Lê Thị Thu P2, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 18 ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang.

3.4. Cháu Trương Ngọc N, sinh năm 2005, cháu Trương H N, sinh năm 2009 và cháu Lê Võ Hoàng L, sinh năm 2021 (đều vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 15 ấp Tà Lóc, xã S, tỉnh A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/10/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/10/2024, trong quá trình giải quyết vụ án phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Phước H3 trình bày:***

Vào ngày 28/9/2020, ông Phạm Xuân H có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Tuyết H2 một phần đất có diện tích là 115m² đất (ngang 5m, dài 23m), thửa đất số 52, tờ bản đồ số 30, loại đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm; đất tọa lạc tại tổ 15 ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang). Giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, ông H đã thanh toán đủ tiền. Khi mua bán giữa hai bên có lập Tờ giấy chuyển nhượng đất nền nhà, ký tên mua bán, có xác nhận của trưởng ấp Tà Lóc. Hiện nay thửa đất đang được đo đạc đại trà, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 29/9/2020, ông H tiến hành xây dựng 01 căn nhà trên thửa đất nêu trên, loại nhà cấp 4, nền lát gạch men, vách tường, máy tole, diện tích xây dựng 115m², chi phí xây dựng căn nhà là 350.000.000 đồng.

Ngày 31/10/2020, bà H2 xin được ở nhờ tại căn nhà nêu trên vì chưa có chỗ ở mới, ông H đồng ý cho ở nhờ trong thời hạn 01 năm (kể từ ngày 01/11/2020 đến ngày 01/11/2021), hết thời hạn nêu trên thì bà H2 phải có nghĩa vụ giao trả nhà cho ông H. Theo đó hai bên có lập Tờ thỏa thuận cam kết về việc cho ở nhờ, ký tên, xác nhận của tổ trưởng Tổ 15 và xác nhận của trưởng ấp Tà Lóc. Tuy nhiên, hết thời hạn cho ở nhờ vào ngày 01/11/2021 mà bà H2 vẫn không giao trả nhà và đất lại cho ông H. Phía ông

H đã làm đơn gửi đến Ban lãnh đạo ấp Tà Lóc đề yêu cầu phía vợ chồng ông Nam, bà H2 phải di dời và trả lại nhà đất cho ông H. Tại biên bản hòa giải ngày 02/7/2022 thì bà H2, ông Nam đều thừa nhận việc ông H cho ở nhờ và yêu cầu phía ông H cho ở thêm 05 năm nữa nhưng ông H không đồng ý.

Do đó ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu phía ông Nam và bà H2 phải có nghĩa vụ giao trả nhà và đất có diện tích là 115m² đất (đo đạc thực tế là 122,5m²), thửa đất số 52, tờ bản đồ số 30, loại đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm; đất tọa lạc tại tổ 15 ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang.

Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H với bà H2 ngày 28/9/2020 là vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H2 phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, hoàn trả chi phí xây dựng nhà là 350.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền là 200.000.000 đồng. Tổng cộng ông H yêu cầu bà H2 phải trả số tiền là 680.000.000 đồng.

**** Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Tuyết H2 trình bày như sau:***

Nguồn gốc thửa đất ông H đang đòi gia đình bà trả lại là đất của anh trai bà ông Lê Văn Phương mua của ông Nguyễn Văn Dương, ngụ cùng ấp Tà Lóc vào ngày 10/9/2015 với giá 30.000.000 đồng, do đất mé sông nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có làm giấy tay sang bán với nhau. Sau khi mua thì ông Phương cho mẹ con bà ở, không được sang bán cho ai, sau đó khoảng mấy tháng bà được giáo hội Phật giáo Hòa Hảo cất nhà từ thiện cho ở, nhà cây, vách và mái làm bằng thiếc, ngang 4m x dài 8m. Đến tháng 7-8/2016 âm lịch thì ông Võ Hoàng Nam về sống chung với bà tại căn nhà này.

Năm 2020, chị ruột ông Nam tên Võ Thị Ánh Nguyệt sửa sang lại căn nhà cho gia đình bà ở. Do bà và ông Nam không đăng ký kết hôn, mà đất cất nhà của ông Phương mua cho bà nên bà Nguyệt đề nghị bà bán nền nhà cho bà Nguyệt để đảm bảo bà không đuổi ông Nam. Từ đó, giữa bà và bà Nguyệt có thỏa thuận sang nhượng nền nhà với giá là 130.000.000 đồng. Do bà Nguyệt là người định cư ở nước ngoài nên đã nhờ ông H (người sống chung với bà Nguyệt) đứng tên trên hợp đồng mua bán nền nhà. Bà thừa nhận việc sang bán nền nhà cho bà Nguyệt, ông H chỉ đứng tên giùm bà Nguyệt.

Khoảng vài tháng sau khi cất nhà, ông H xuống nhà đem theo Tờ thỏa thuận cam kết về việc cho bà ở nhờ trên đất 01 năm, bà đồng ý ký. Theo giấy tờ cho mượn thì thời hạn cho mượn nhà để ở từ ngày 01/11/2020 đến ngày 01/11/2021, nhưng mới tháng 9/2021, ông H đã đòi lại nhà. Ngày 02/7/2022, Ban lãnh đạo ấp Tà Lóc mời bà lên hòa giải, bà xin ở thêm 05 năm để tìm chỗ ở mới.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu gia đình bà trả lại nhà và đất nêu trên thì bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất nền nhà ngày 28/9/2020 là vô hiệu do bà không có quyền sang nhượng đối với phần đất này, bà đồng ý trả lại cho ông H số tiền chuyển nhượng đã nhận là 130.000.000 đồng, bà đồng ý trả lại cho ông Phương thửa đất đang tranh chấp nêu trên. Tuy nhiên phía bà H2 không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng Nam trình bày:** Ông Võ Hoàng Nam trình bày thống nhất với ý kiến của bà H2, không bổ sung gì thêm.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Phương trình bày:**

Phần đất tranh chấp giữa ông H và bà H2 là tài sản chung của vợ chồng ông, nguồn gốc ông Phương mua của ông Nguyễn Văn Dương vào ngày 10/9/2015 với giá 30.000.000 đồng. Do thấy bà H2 nghèo không có chỗ ở nên vợ chồng ông cho bà H2 ở nhờ. Sau khi mua đất, cùng năm 2015 bà H2 được bên từ thiện hỗ trợ cất nhà ở. Sau này, bà H2 đập bỏ nhà từ thiện, cất nhà tường cấp 4 ở, vợ chồng ông biết nhưng không phản đối. Thời gian gần đây, vợ chồng ông hay tin bà H2 bán nhà, đất cho người khác. Do đó, ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H2 với ông H vô hiệu vì vợ chồng ông không biết việc mua bán này; yêu cầu bà H2 và ông Nam di dời căn nhà trả lại hiện trạng đất cho vợ chồng ông. Tuy nhiên phía ông Phương không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm:**

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Phước H3 có ý kiến: Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Tuyết H2, ông Võ Hoàng Nam và những người đang ở trên nhà đất đang tranh chấp phải trả lại cho ông Phạm Xuân H phần đất tại ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang theo tờ trích đo địa chính số TĐ 200 – 2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 05/12/2023.

- Bị đơn và người liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày.
- Các đương sự thống nhất yêu cầu Tòa án căn cứ vào Tờ trích đo địa chính số TĐ 200 – 2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 05/12/2023 và kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Tư vấn và định giá An Khang để làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án đo đạc và định giá lại phần đất tranh chấp nên miễn xét.

** Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.
- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.
- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.
- Về nội dung vụ án: căn cứ các tài liệu chứng và diễn biến tại phiên tòa đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.
- + Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Hoàng Nam và bà Lê Thị Tuyết H2 về việc đồng ý trả lại cho ông Phạm Xuân H phần nhà và đất có diện tích là 122,5m² (trong đó thửa số 1 có diện tích là 35,5m², thửa số 2 có diện tích là 87m²). Phần đất tọa lạc tại tổ 15 ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang, theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 200-2023 ngày 05/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.
- + Ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn về việc đồng ý hỗ trợ cho ông Võ Hoàng Nam, bà Lê Thị Tuyết H2 số tiền sửa chữa, tôn tạo là 20.000.000 đồng.
- + Ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn về việc cho phía ông Nam và bà H2 có quyền lưu cư trong thời gian là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.
- + Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu tiền chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.
- + Ngoài ra buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ông Phạm Xuân H khởi kiện yêu cầu ông Võ Hoàng Nam và bà Lê Thị Tuyết H2 phải trả lại phần nhà và đất có diện tích là 122,5m² (trong đó thửa số 1 có diện tích là 35,5m², thửa số 2 có diện tích là 87m²). Phần đất tọa lạc tại tổ 15 ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang nên HĐXX xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 4 – An Giang.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân (UBND) xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang, bà Lê Thị Thu Phương, cháu Trương Ngọc Ngân, cháu Trương H Nghĩa và cháu Lê Võ Hoàng Lạc đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do. Do đó, căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử (HĐXX) vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn: Ông Phạm Xuân H khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Tuyết H2 và ông Võ Hoàng Nam phải trả lại phần nhà đất đang tranh chấp có diện tích là 122,5m² theo Tờ trích đo địa chính số 200-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập. Phần đất tọa lạc tại ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang.

Trong khi đó, bị đơn bà Lê Thị Tuyết H2 cho rằng: Nguồn gốc phần nhà và đất đang tranh chấp với ông H thực chất là của ông Lê Văn Phương mua của ông Nguyễn Văn Đương, sau khi mua thì ông Phương cho mẹ con bà ở. Đến năm 2020, chị ruột ông Nam tên Võ Thị Ánh Nguyệt sửa sang lại căn nhà cho gia đình bà ở, bà thừa nhận việc sang bán nền nhà cho bà Nguyệt, ông Phạm Xuân H chỉ là người đứng tên giúp bà Nguyệt. Do đó bà H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân H.

Hội đồng xét xử xét thấy: căn cứ vào tờ giấy chuyển nhượng đất nền nhà đề ngày 28/9/2020 giữa ông Phạm Xuân H với bà Lê Thị Tuyết H2 thể hiện phía bà H2 có chuyển nhượng cho ông H một phần đất nền nhà có diện tích là 115m², đo đạc thực tế là 122,5m² (trong đó thửa số 1 có diện tích là 35,5m², thửa số 2 có diện tích là 87m²), theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 200-2023, đất tọa lạc tại ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang với số tiền là 130.000.000 đồng. Phía bà H2 đã nhận đủ số tiền và đã bàn giao đất cho ông H quản lý sử dụng từ thời điểm năm 2020, sau đó phía ông H đã tiến hành xây dựng một căn nhà kiên cố trên phần đất này. Giữa các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 28/9/2020 là đúng sự thật nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa HĐXX có cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 122,5m², đất tọa lạc tại ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang có nguồn gốc do phía ông Lê Văn Phương mua của ông Nguyễn Văn Dương, sau khi mua thì ông Phương cho phần đất này lại cho mẹ con bà H2 để ở.

Xét về hình thức của hợp đồng: Vào ngày 28/9/2020 giữa các bên thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất nhưng các bên không lập hợp đồng theo quy định, không có công chứng hoặc chứng thực mà chỉ lập tờ giấy sang bán đất thể hiện nội dung có việc mua bán và việc giao nhận tiền giữa các bên với nhau.

Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: “...3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này...”.

Đối chiếu với quy định trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên chưa đảm bảo về mặt hình thức. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 28/9/2020 giữa các bên đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng.

Xét về nội dung của hợp đồng: Các bên tự nguyện thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích là 115m² với giá là 130.000.000 đồng, giữa các bên đã

giao đủ tiền và giao đất cho nhau, việc thỏa thuận của các bên hoàn toàn là tự nguyện, có nghĩa là việc chuyển nhượng phần đất nêu trên giữa các bên đã hoàn thành. Cụ thể bên bán phía bà H2 đã nhận đủ số tiền là 130.000.000 đồng và giao toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng cho ông H quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2020 cho đến nay, đồng thời phía ông H đã tiến hành xây dựng lại 01 căn nhà kiên cố trên phần đất này.

Tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. *Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;*

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.*

Đối với các quy định trên nhận thấy, mặc dù giao dịch chuyển nhượng giữa các bên có vi phạm về mặt hình thức nhưng các bên đã được thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng QSD đất. Do đó cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập vào ngày 28/9/2020 giữa bà Lê Thị Tuyết H2 với ông Phạm Xuân H là có hiệu lực pháp luật.

[3.2]. Xét về điều kiện để được cấp giấy chứng nhận QSD đất: tại Công văn phúc đáp số 260 ngày 07/3/2025 và Công văn phúc đáp số 389 ngày 10/4/2025 của UBND huyện Hòn Đất đều xác định: phần đất có diện tích 122,5m², tại ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang nằm trong quy hoạch thuộc nhóm đất phi nông nghiệp là đất ở nông thôn, được đưa vào quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 07/7/2022 và kế hoạch sử dụng đất năm 2024 được phê duyệt tại Quyết định số 3463/QĐ-UBND ngày 29/12/2023. Thửa đất này được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu đủ các điều kiện theo quy định tại các Điều 137, Điều 138, Điều 139, Điều 140 của Luật đất đai năm 2024;

Điều 25, Điều 28, Điều 31, Điều 36 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai, điểm a khoản 1 Điều 94 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2024; Quyết định số 24/1024/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND tỉnh Kiên Giang quy định các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

Nhận thấy, vào thời điểm ngày 31/10/2020 giữa ông H và bà H2 có lập Tờ thỏa thuận cam kết về việc cho ở nhờ, thời hạn cam kết là 01 năm kể từ ngày 01/11/2020 đến ngày 01/11/2021. Mặt khác, khi nhà nước tiến hành đi đo đạc tổng thể các phần đất để làm cơ sở dữ liệu đất đai trên toàn quốc vào thời điểm năm 2019 thì phía bà H2 cũng đã tiến hành kê khai phần đất đang tranh chấp này là của bà H2 là chủ sở hữu (thể hiện tại BL số 06). Theo biên bản hòa giải ngày 02/7/2022 tại Ban lãnh đạo ấp Tà Lóc phía bà H2 xác định có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H phần đất nêu trên là đúng sự thật. Phía ông Phương cho rằng ông thấy bà H2 khó khăn nên chỉ cho mẹ con bà H2 ở nhờ là không có căn cứ. Bởi lẽ, thời điểm ông H nhận chuyển nhượng của bà H2 vào cuối tháng 9/2020, sau đó phía ông H cũng đã tiến hành xây dựng 01 căn nhà kiên cố trên phần đất này một thời gian dài, thời điểm đó phía ông Phương không có ý kiến gì phản đối, mặc nhiên thừa nhận phần đất này đã cho bà H2, bà H2 là chủ sở hữu hợp pháp đối với phần đất này. Trong khi đó, theo biên bản ghi lời khai của ông Nguyễn Văn Đương (BL số 31) cũng đã xác định ông Phương mua phần đất này để cho cô H2 ở.

Như vậy có thể xác định phần đất nêu trên là của bà H2 là chủ sở hữu hợp pháp, phía bà H2 cho rằng phần đất này là của ông Lê Văn Phương nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đương, cho bà ở nhờ trên phần đất này. Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, phía bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Nguyệt chứ không chuyển nhượng cho ông H; Tuy nhiên phía bị đơn không có chứng cứ gì chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ nên không được HĐXX xem xét chấp nhận.

Xét thấy, từ những nhận định và phân tích nêu trên nhận thấy lời khai của bà H2 là không có căn cứ để được HĐXX xem xét chấp nhận. Tuy nhiên tại phiên tòa sau khi HĐXX và Vị đại diện Viện kiểm sát phân tích, giải thích pháp luật thì phía ông Võ Hoàng Nam và bà Lê Thị Tuyết H2 đồng ý tự nguyện trong thời gian 03 tháng sẽ giao trả cho phía ông H toàn bộ căn nhà và đất có diện tích là 122,5m², theo tờ trích đo địa chính số 200-2023, phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đồng ý sự tự nguyện này của phía nguyên đơn. Do đó HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của phía bị đơn.

Từ những phân tích và viện dẫn nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân H là có cơ sở để được HĐXX xem xét chấp nhận. Ông Phạm Xuân H được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 122,5m² nêu trên trong trường hợp ông H có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía ông Lê Văn Phương không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Do đó HĐXX giành quyền khởi kiện cho ông Phương được quyền khởi kiện bà Lê Thị Tuyết H2 ở một vụ kiện dân sự khác nếu ông Phương có yêu cầu.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý tự nguyện hỗ trợ tiền sửa chữa, tôn tạo mà bà H2 đã xây dựng, sửa chữa với số tiền là 20.000.000 đồng. Do đó HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện cho gia đình ông Nam, bà H2 được quyền lưu cư trong thời gian 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Do đó HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của phía nguyên đơn.

[4]. *Về chi phí tố tụng*: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng là 4.978.942 đồng (Chi phí đo đạc số tiền là 1.348.942 đồng, chi phí định giá số tiền là 3.630.000 đồng). Phía nguyên đơn đã thực hiện xong.

[5]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Điều 147, 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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 thì bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây.

[6]. Ý kiến đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – An Giang là có căn cứ nên Hội đồng xét xử thống nhất xem xét chấp nhận đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – An Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 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:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân H về việc yêu cầu ông Võ Hoàng Nam và bà Lê Thị Tuyết H2 phải trả lại nhà và đất có diện tích là 122,5m², phần đất tọa lạc tại ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Hoàng Nam và bà Lê Thị Tuyết H2 về việc đồng ý trả lại cho ông Phạm Xuân H phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 122,5m² (trong đó thửa số 1 có diện tích là 35,5m², thửa số 2 có diện tích là 87m²), theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 200-2023, đất tọa lạc tại ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang.

(Kèm theo tờ trích đo địa chính số TĐ 200-2023 ngày 05/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2023 của TAND huyện Hòn Đất).

3. Trong trường hợp ông Võ Hoàng Nam và bà Lê Thị Tuyết H2 không tự nguyện trả lại phần và đất nêu trên cho ông Phạm Xuân H thì buộc ông Võ Hoàng Nam và bà Lê Thị Tuyết H2 và những người có liên quan đang quản lý phần nhà và đất nêu trên (nếu có) phải trả lại cho ông Phạm Xuân H phần nhà và đất có diện tích đo đạc thực tế là 122,5m² (trong đó thửa số 1 có diện tích là 35,5m², thửa số 2 có diện

tích là 87m²), theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 200-2023, đất tọa lạc tại ấp Tà Lóc, xã Sơn Kiên, tỉnh An Giang.

(Kèm theo tờ trích đo địa chính số TĐ 200-2023 ngày 05/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2023 của TAND huyện Hòn Đất).

4. Ông Phạm Xuân H được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 122,5m² nêu trên trong trường hợp ông H có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai.

(Kèm theo tờ trích đo địa chính số TĐ 200-2023 ngày 05/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2023 của TAND huyện Hòn Đất).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc đồng ý hỗ trợ cho ông Võ Hoàng Nam và bà Lê Thị Tuyết H2 số tiền sửa chữa, tôn tạo là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

6. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc đồng ý cho ông Võ Hoàng Nam và bà Lê Thị Tuyết H2 được quyền lưu cư trong thời gian là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

7. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng là 4.978.942 đồng (đã thực hiện xong).

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Võ Hoàng Nam và bà Lê Thị Tuyết H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Ông Phạm Xuân H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004333 ngày 12/10/2023 và số tiền đã nộp là 15.600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009574 ngày 08/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (nay Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – An Giang).

9. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa được biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các

đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự đã 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 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- VKS nhân dân KV4;
- Các đương sự;
- Phòng THAKV4;
- Phòng KTNVTAT;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Văn An