

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: **184/2025/DS-PT**

Ngày: 21-7-2025

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng thuê nhà ở
và đòi tài sản, tranh chấp quyền sử
dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

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

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Châu và ông Nguyễn Phước Hưng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Trần Huyền Trân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Ngày 21 tháng 7 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024, về việc tranh chấp: “*Hợp đồng thuê nhà ở và đòi tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 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: 260/2024/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L (T), sinh năm 1955. Nơi cư trú: Tổ C, ấp B, xã B (trước là huyện C), tỉnh An Giang

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Phạm Thái B, sinh năm 1971. Địa chỉ: Tổ A, khóm H IV, xã A (trước là thị trấn A, huyện C), tỉnh An Giang đại diện theo giấy ủy quyền được Văn phòng C công chứng số 50, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2019.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Hồng H, sinh năm 1963. Nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã B, (trước là huyện C), tỉnh An Giang

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Hồ Hoàng P- Văn phòng Luật sư Hồ Hoàng P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A. Trụ sở văn phòng: Số H B, đường T, phường L (trước là phường M, thành phố L, tỉnh An Giang) theo xác nhận số 54/XN-TDS ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Mỹ H1 (P), sinh năm 1979. Nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã B (trước là huyện C), tỉnh An Giang.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H1:* Luật sư Hồ Hoàng P- Văn phòng Luật sư Hồ Hoàng P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A. Trụ sở văn phòng: Số H B, đường T, phường L (trước là phường M, thành phố L), tỉnh An Giang theo xác nhận số 53/XN-TDS ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

3.2. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1977

3.3. Bà Nguyễn Thị Mỹ T2, sinh năm 1989

3.4. Cháu Trần Nguyễn Gia T3, sinh năm 2014 có người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Mỹ T2

3.5. Em Trần Hòa T4, sinh năm 1995

3.6. Em Trần Thị Hòa T5, sinh năm 2000

Cùng cư trú: Tổ D, ấp B, xã B (trước là huyện C), tỉnh An Giang

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà T2, em T4, em T5:* Ông Phạm Thái B, sinh năm 1971. Địa chỉ: Tổ A, khóm H IV, xã A (trước là thị trấn A, huyện C), tỉnh An Giang đại diện theo giấy ủy quyền được Văn phòng C công chứng số 50, quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2019 và giấy ủy quyền ngày được Văn phòng C1, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/6/2024

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Hồng H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H1 (P)

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

* *Nguyên đơn bà Phạm Thị L do ông Phạm Thái B là người đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày:*

Nguồn gốc đất là của bà L mua của ông Mai Văn Đ (đã chết) vào ngày 17/4/1998, diện tích 300m², ngang 15m, dài 20m cặp tỉnh lộ 941 số tiền 1.500.000 đồng do đất này hàm ấu chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa bà và ông Đ làm giấy tay, có ông Lê Văn Q là tổ trưởng ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang ký tên chứng kiến (bản gốc bị thất lạc do cách đây đã lâu). Sau đó bà thuê xe ben chở đất san lấp toàn bộ diện tích đất đã mua bằng với mặt lộ, đến năm

1999 bà cất 01 căn nhà tạm bằng cây, lợp thiếc, nền đất cho con là Nguyễn Thị Mỹ H1 cùng chồng là Trần Q1 (đã chết) sinh sống, ngang 3,2m dài 15m, đến năm 2004 bà cất căn nhà diện tích ngang 5m, dài 16m cho chị T2, anh T1 sinh sống.

Năm 2016 do mở rộng tỉnh lộ 941 nên UBND huyện C có thu hồi diện tích $104,20\text{m}^2$ đất của bà (ngang 15m, dài 6,8m), bà đã nhận tiền bồi thường và tiền khen thưởng, diện tích còn lại là 200m^2 (ngang giáp lộ 15 chạy dài ra sau hậu còn khoảng 14m).

Căn nhà ông Hoàng Hồng H đang ở là do bà cho thuê vào ngày 10/9/2015, giá 1.000.000đồng/tháng, thời hạn 02 năm đến ngày 28/8/2017 âm lịch, hai bên có làm tờ cam kết ngày 10/9/2015. Trong thời gian ông H ở đây làm thợ mộc đóng bàn, tủ, ghế do thấy đất chiều ngang còn trống nên ông H có cất 01 trại lợp thiếc, cây tạp, chiều ngang 6,8m, dài ra sau hậu khoảng 10m, mục đích để làm nơi đóng tủ, bàn, ghế. Việc che chắn thêm này mặc dù không có làm hợp đồng nhưng do đất trống chưa có nhu cầu sử dụng nên bà cũng mặc nhiên để ông H sử dụng.

Việc thuê nhà đất theo tờ cam kết ngày 10/9/2015 thì ông H thực hiện nghĩa vụ đến tháng 03/2017 (âm lịch), từ đó đến nay thì ông H không trả tiền thuê với lý do: Bà có 01 người con là Nguyễn Thị Mỹ H1 bỏ đi Bình Dương từ năm 2012 đến năm 2016 chồng chết thì về, sau thời gian tới lui quen biết và chung sống như vợ chồng với ông H1 trong căn nhà bà cho ông H1 thuê, bà H1 còn giả mạo tờ mua bán đất với ông Mai Văn Đ và cho rằng căn nhà là của mình nên làm hợp đồng thuê nhà đất với ông H1 vào ngày 19/4/2017, từ đó ông H1 không trả tiền thuê cho bà nữa. Nay bà rút lại yêu cầu buộc ông H1 trả tiền thuê đất.

Phần đất của bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chồng bà là ông Nguyễn Văn H2 (chết ngày 01/3/2015) nhưng đây là tài sản riêng của bà mua lại từ ông Đ.

Bà L thống nhất cho bà Nguyễn Thị Mỹ H1 diện tích đất 5m từ phía đất giáp Nguyễn Chí T6 chạy dài hết đất theo bản đồ hiện trạng ký ngày 10/4/2024 tại các điểm 37, 38, 40, 41 diện tích $89,2\text{m}^2$, phần còn lại ngang 4,88m dài hết đất tại các điểm 43, 40, 41, 42 diện tích $90,3\text{m}^2$, yêu cầu ông Hoàng Hồng H và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 tháo dỡ mái che, di dời toàn bộ các vật dụng trên đất để trả lại đất cho bà L.

* *Bị đơn ông Hoàng Hồng H có ý kiến trình bày:* Ông không thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Thị L, vào năm 2010 ông có đến gặp bà H để thuê 01 căn nhà và đất ngang 15m, dài 20m, chứ không phải là thuê của bà Phạm Thị L, toàn bộ diện tích đất đều nằm trên đất ngập nước sâu, cấp tỉnh lộ 941. Khi đó bà H cho ông thuê nhà 200.000 đồng/tháng, đất trống 300.000 đồng/tháng. Tổng cộng tiền thuê nhà và đất là 500.000 đồng/tháng. Ông thuê của bà H từ năm 2010 đến năm 2013, thời gian thuê ông có công san lấp mặt bằng ngang khoảng 12m, dài khoảng 6m đủ cất trại. Hết năm 2013 thì trả lại đất không thuê nữa, năm 2015 do bà H đi làm ở Bình Dương nên ông có gặp bà L hỏi thuê nhà thì bà L có điện cho bà H sau đó đồng ý cho ông thuê với giá là 1.000.000 đồng/tháng, giữa ông và bà L làm tờ cam kết ký ngày 10/9/2015, ông đã trả cho bà L tiền thuê nhà từ

tháng 9/2015 đến tháng 3/2017, từ tháng 4/2017 đến tháng 9/2017 thì ông trả tiền thuê nhà cho bà Mỹ H1, tổng cộng 6 tháng x 1.000.000 đồng = 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*).

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L ông không đồng ý tháo dỡ mái che di dời toàn bộ vật dụng trên đất trả đất cho bà L vì đất này là của bà Nguyễn Thị Mỹ H1.

Thông nhất ý kiến rút yêu cầu trả tiền thuê đất của bà L. Ông thống nhất theo kết quả đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H1 trình bày:* Không thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Thị L, nguồn gốc đất là của bà mua lại của ông Đ, có diện tích ngang 15m, dài 20m, với giá là 1.500.000 đồng, nhà và đất là do bà cho ông Hồng H thuê, do lúc đầu là đất hầm ấu nên bà đồng ý cho ông H thuê nhà và đất với giá 500.000 đồng/tháng, thời gian bà đi làm ăn xa ở Bình Dương thì ông H làm tờ cam kết ngày 10/9/2015 thuê nhà với bà L.

Trong thời gian bà đi làm ở Bình Dương thì bà L tự ý cất căn nhà diện tích ngang khoảng 5m, dài khoảng 16m và nhận tiền bồi thường 104.000.000 đồng (*Một trăm lẻ bốn triệu đồng*) không thông qua ý kiến của bà. Bà xác nhận có nhận tiền thuê nhà của ông H tổng cộng số tiền là 6.000.000 đồng, từ tháng 4/2017 đến tháng 9/2017 và từ tháng 10/2017 cho đến nay vẫn nhận đủ số tiền 1.000.000 đồng hàng tháng.

Bà thống nhất với việc rút yêu cầu của bà L về việc đòi tiền thuê nhà của ông H. Bà rút lại yêu cầu buộc bà L trả tiền bồi thường đất 104.000.000 đồng. Bà thống nhất để cho bà L ở diện tích đất ngang 5m chạy dài hết đất hiện đang cất nhà ở, phần còn lại bà không đồng ý trả lại cho bà L vì là đất của bà mua.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ T2, Trần Hòa T4, Trần Hòa T5 do ông Phạm Thái B đại diện trình bày:* Thống nhất ý kiến của bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L.

- Buộc ông Hoàng Hồng H và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 phải tháo dỡ mái che, di dời di dời toàn bộ các vật dụng trên đất trả lại diện tích 90,3m² tại các điểm 43, 40, 41, 42 theo bản đồ hiện trạng ký ngày 10/4/2024 của văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C đất tọa lạc tổ D ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang cho Phạm Thị L.

- Công nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị L cho bà Nguyễn Thị Mỹ H1 diện tích đất diện tích 89,2 m² tại các điểm 37, 38, 40, 41 theo bản đồ hiện trạng ký ngày 10/4/2024 của văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C đất tọa lạc tổ D ấp B xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật các bên có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. (Kèm theo bản đồ hiện trạng ngày 10/4/2024).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Hồng H trả tiền thuê nhà đất mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ H3 yêu cầu bà Phạm Thị L trả lại cho bà số tiền 104.000.000 đồng nhà nước bồi thường do thu hồi đất bà L đã nhận.

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

Ngày 08/7/2024, ông Hoàng Hồng H, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 (P), có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại nội dung của Bản án số 58/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, về việc tuyên xử buộc ông H1, bà Mỹ H1 (P) phải tháo dỡ mái che, di dời toàn bộ vật dụng trên đất để trả đất lại diện tích 90,3m² đất tại các điểm 43, 40, 41, 42 theo Bản đồ hiện trạng ký ngày 10/4/2024 của Văn phòng Đ1 – Chi nhánh C, đất tọa lạc tại tổ D, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang cho bà Phạm Thị L vì đất này là của bà Nguyễn Thị Mỹ H1 chứ không phải của bà Phạm Thị L.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Luật sư Hồ Hoàng P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Hồng H và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 đưa ra các quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1 và bà Mỹ H1, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm do nguồn gốc đất là của bà M H1 nhận chuyển nhượng của ông Đ và có quá trình quản lý, sử dụng là căn nhà của bà H1 cất trên đất và ông Q1 (đã chết) là chồng của bà H1 có nộp thuế đất. Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể tuyên bác yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản của bà Phạm Thị L nhưng tại phiên tòa do tình thân trong gia đình thì bà Mỹ H1, ông H1 chỉ đề nghị giải quyết diện tích đất đang tranh chấp yêu cầu cho bà Mỹ H1, ông H1 nhận ngang 2m và kéo dài hết đất, phần còn lại giao cho bà L.

+ Ông Hoàng Hồng H và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 xác định yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đối với diện tích đất 90,1m² đất tại Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Công ty TNHH Đ2 là của bà Nguyễn Thị Mỹ H1 không phải của bà L, nhưng đề nghị giải quyết diện tích đất này giao cho bà Mỹ H1, ông H1 nhận ngang 2m và kéo dài hết đất, phần còn lại giao cho bà L,

đối với liệu trại tạm dính vào phần diện tích đất của bà L thì đồng ý tháo dỡ trả lại đất cho bà L theo bản án của Tòa án.

+ Ông Phạm Thái B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị L không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông H1, bà Mỹ H1 (P) yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên đối với bản án sơ thẩm đã xét xử, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Hồng H và bà Nguyễn Thị Mỹ H1. Ở đây cũng xác định đất này là tài sản của bà L mua có giấy tờ và cũng như trong quá trình thu hồi đất cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã bồi thường khi thu hồi đất, bà H1 không có giấy tờ hợp pháp nhưng tại cấp sơ thẩm qua động viên bà L đã đồng ý cho bà Mỹ H1 diện tích đất 89,2 m² nên việc bà Mỹ H1, ông H1 kháng cáo yêu cầu nhận thêm chiều ngang 2m và chạy dài hết đất thì phía nguyên đơn không đồng ý.

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử và thư ký đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Hồng H sửa về phần án phí miễn án phí sơ thẩm cho ông H do khi xét xử phúc thẩm ông H thuộc trường hợp người cao tuổi và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ H1, nên đề nghị sửa Bản án số 58/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14-An Giang về cách tuyên án, cũng như miễn án phí sơ thẩm cho ông H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: ông Hoàng Hồng H và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Hồng H và bà Nguyễn Thị Mỹ H1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất trước đây của ông Mai Văn Đ (đã chết). Nguyên đơn bà Huỳnh Thị L1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H1 đều cho rằng các bà là người nhận chuyển nhượng đất của ông Đ.

[2.2] Nguyên đơn bà L1 trình bày bà có giấy tay thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất ngày 17/4/1998, diện tích 300m², ngang 15m, dài 20m cấp tỉnh lộ 941 số tiền 1.500.000 đồng. Do đất này là hầm ấu chưa có giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất nên giữa bà và ông Đ chỉ làm giấy tay, thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên được ông Lê Văn Q là tổ trưởng ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang ký tên chứng kiến (bản gốc bị thất lạc do thời gian đã lâu). Sau khi nhận chuyển nhượng bà L1 thuê xe ben chở đất san lấp toàn bộ diện tích đất đã mua bằng với mặt lộ. Đến năm 1999, bà L1 cất 01 căn nhà tạm bằng cây, lợp thiếc, nền đất cho con là Nguyễn Thị Mỹ H1 cùng chồng là Trần Q1 (đã chết) sinh sống, ngang 3,2m dài 15m. Đến năm 2014, bà L1 cất căn nhà diện tích ngang 5m, dài 16m cho con là chị T2, anh T1 sinh sống. Năm 2016, do mở rộng Tỉnh lộ 941 nên Ủy ban nhân dân huyện C có thu hồi diện tích 104,20m² đất của bà L1 (ngang 15m, dài 6,8m, bà đã nhận tiền bồi thường và tiền khen thưởng; bà L1 xác định là người cho ông Hoàng Hồng H thuê đất theo tờ cam kết hai bên ký ngày 10/9/2015.

[2.3] Bà Nguyễn Thị Mỹ H1 cũng trình bày bà nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, với số tiền 1.500.000 đồng, cất nhà ở ổn định và có hộ khẩu thường trú cho đến nay và bà H1 cung cấp 01 tờ mua bán đất ngày 17/9/1998 của chữ ký của ông Đ, ông Nguyễn Văn H2 (cha của bà) và bà Nguyễn Thị L2 (vợ ông Đ), mặc dù giữa các bên là mẹ con ruột nhưng không thỏa thuận được nên các bên đã phát sinh tranh chấp

[2.4] Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm thì phía ông Hoàng Hồng H, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 có đề nghị đo đạc lại đất tranh chấp. Ngày 22/10/2024, Tòa án thực hiện đo đạc và tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ2 ngày 30/6/2025 thể hiện diện tích đất các bên đang quản lý, sử dụng tại các điểm 42, 43, 44, 45 có diện tích 274,6 m² là ranh đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 74 là diện tích đủ cơ sở để xem xét giải quyết. Trong quá trình hướng dẫn của các đương sự thì có 1 phần tại các điểm 47, 21, 19, 43 có diện tích 4,9 m², điểm 42, 47, 24, 37 có diện tích 1,4 m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 74, theo GCNQSD đất số CS10895 do ông Nguyễn Phước L3 đứng tên, các điểm 45,44,46,5 có diện tích 58.4m² thuộc lề đường Tỉnh lộ 941.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ngừng phiên tòa để làm rõ đối với nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng để làm căn cứ giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang cũng đã có Công văn số 29/TA-DS ngày 05/3/2025, Công văn số 210/TA-Ds ngày 11/4/2025 và Công văn số 78/TA-DS ngày 19/5/2025, thì cả 03 lần tòa án đã thực hiện việc yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh A hỗ trợ cung cấp thông tin để xác định chính xác về nguồn gốc, quá trình quản lý, ai là người kê khai để có thể giải quyết vụ án được chính xác và phù hợp theo quy định nhưng không được cơ quan chuyên môn trả lời. Do đó, yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của ông B chỉ kéo dài thời gian giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết đối với vụ án:

[3.1] Sau khi ngừng phiên tòa phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ và xác minh đối với nội dung về nguồn gốc đất. Tại biên bản xác minh ngày 20/11/2024, thể hiện nội dung đối với diện tích đất các đương sự tranh chấp do sổ mục kê tại địa phương bị thất lạc từ năm

2010, đối với vị trí khu đất theo Bản đồ 283 thì chưa có ai đăng ký kê khai diện tích đất này, diện tích đất 274,8 m² đang tranh chấp nên chưa cho kê khai, trường hợp không tranh chấp và kê khai thì được xem xét cấp giấy theo quy định. Việc nộp thuế đất địa phương chỉ biết trước đây người nộp thuế là ông Trần Q1 (đã chết) là chồng của bà Nguyễn Thị Mỹ H1, thuê địa phương thu từ năm 1998. Đối với tên của Nguyễn Thị Mỹ H1 tại danh sách xác nhận loại đất đính kèm Công văn số 53/UBND-KT ngày 17/02/2016 của Ủy ban nhân dân huyện C theo danh sách thứ tự số 23 đính kèm theo thì do thời gian thu hồi đất đã thực hiện rất lâu nên địa phương không xác định được tên Nguyễn Thị Mỹ H1 có cùng một người hay không

[3.2] Qua đo đạc lại đối với diện tích đất hiện nay các đương sự đang tranh chấp, tài sản thỏa thuận cho ông H1 thuê được các bên xác định là nhà của bà H1 không phải nhà của bà L1, hiện trạng căn nhà có trên phần đất tranh chấp đã hư mục, xuống cấp căn nhà cũ được xây cất năm 1999 đã sập không còn, phần nhà còn lại trên diện tích đất tranh chấp không còn giá trị sử dụng

[3.3] Đánh giá về chứng cứ do các đương sự cung cấp:

[3.3.1] Giấy mua bán đất viết tay vào ngày 17/4/1998, giữa bà L1 với ông Đ là chủ cũ có xác nhận nội dung của tổ trưởng là ông Lê Văn Q xác nhận và đối với lời khai của ông Q tổ trưởng tổ C ấp B, xã B thời điểm đó xác nhận và trình bày ông Đ là chủ đất còn bà L1 là người mua đất, tuy ông không chứng kiến việc hai bên giao nhận tiền với nhau, nhưng hai bên mang tờ sang nhượng đến và nói rõ việc thỏa thuận mua bán với nhau ông Đ sang phần đất cho bà L1 ngang 15m dài 20m giá 1.500.000 đồng

[3.3.2] Ông Mai Văn K là con của chủ cũ cho biết: “ông là con của ông Mai Văn Đ, đất là của cha ông bán cho hai mẹ con Loan H4 nhưng không biết ai là người trực tiếp mua vì ông không ở chung với cha, Mỹ H1 và chồng trước của Mỹ H1 về ở trên đất trước nhưng ai cất nhà thì ông không biết”;

[3.3.3] Tại công văn số 502/CNCT của Văn phòng Đ1 chi nhánh C thể hiện nội dung đối với diện tích đất giữa các bên tranh chấp nên thể hiện phần đất thể hiện tại sổ do văn phòng quản lý thì đây là diện tích đo bao, không ghi nhận ai là người kê khai.(Bút lục số 367)

[4] Hội đồng xét thấy, về nguồn gốc đất thì giữa các đương sự thống nhất của ông Đ nhưng ông Đ cũng không có một trong các loại giấy tờ theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và không thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 30 Luật đất đai năm 1993. Tuy nhiên, các đương sự đều không tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng ở đây xác định tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà L1 và bà H1.

[4.1] Việc bà Nguyễn Thị Mỹ H1 trình bày bà H1 về cất nhà ở trước bà L1 cũng không xác định được nguồn gốc đất của bà H1, chứng cứ bà H1 đưa ra là tờ mua bán đất ngày 17/9/1998 của chữ ký của ông Đ, ông Nguyễn Văn H2 (cha của bà) và bà Nguyễn Thị L2 (vợ ông Đ), nhưng tại biên bản hoà giải ngày 24/10/2017, bà H1 thừa nhận tờ mua bán này là do bà Mỹ H1 làm sau này không

phải chữ ký của ông Đ và cha của bà nên đối với nội dung bà H1 xác định đất có nguồn gốc đất bà H1 nhận chuyển nhượng từ ông Đ là không có cơ sở.

[4.2] Do đó, cấp sơ thẩm xem xét đối với quá trình quản lý, sử dụng cả bà H1 và bà L1 đều có thực hiện việc xây dựng nhà, vật kiến trúc trên đất, ông Q1 chồng bà H1 là người nộp thuế đất. Tuy nhiên, năm 2016, Ủy ban nhân dân huyện C đã thực hiện việc nâng cấp mở rộng tỉnh lộ 941 Ủy ban đã thu hồi diện tích 104,20m² đất của bà L1 (ngang 15m, dài 6,8m), bà L1 đã nhận tiền bồi thường và tiền khen thưởng tại Quyết định số 858/QĐ-UB ngày 04/4/2016 (bút lục số 19), Quyết định số 1953/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 và Quyết định số 1998/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 vào thời điểm này bà H1 xác định biết nhưng bà không có tranh chấp hay khiếu nại đối với việc bà L1 nhận tiền đền bù, giải tỏa.

[4.3] Ông B là người đại diện theo ủy quyền của bà L1 xác định đối với bản chính của tờ mua bán đất bản chính bị thất lạc không còn là trong quá trình năm 2016 thực hiện việc kê khai bồi thường khi thu hồi đất đã thực hiện giao cho Ban quản lý dự án nhưng có người làm chứng, có quá trình thực hiện quản lý và được bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi một phần diện tích đất.

[4.4] Bản thân bà H1, ông H1 đều thừa nhận bà L1 là người thực hiện đổ đất, có công sức tôn tạo đối với diện tích đất nơi vị trí các đương sự đang tranh chấp, ông H1 có trình bày đổ đất, cát là nơi vị trí nhà bà H1 cho thuê, phần liêu trại tạm được ông H1 xây cất lên sau khi thuê đất. Theo biên bản xem xét, thẩm định thì các vật kiến trúc này không còn giá trị sử dụng và ông H1, bà H1 trình bày diện tích đất ông bà được nhận và phần đất giao lại cho bà L1 trường hợp có vật kiến trúc dính vào phần liêu, trại thì ông bà đồng ý tháo dỡ trả lại đất cho bà L1 theo quyết định của Tòa án.

[4.5] Đối với nội dung yêu cầu liên quan còn có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được bà L1 yêu cầu đối với ông H1 nhưng do các đương sự đã thống nhất rút lại đối với nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết

[5] Qua phân tích như trên và các tài liệu chứng cứ thì cấp sơ thẩm chấp nhận đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L1 là có cơ sở nên đối với yêu cầu của bà H1, ông H1 đối với diện tích đất còn lại khoảng giữa nhà của bà L1 thì bà H1 đề nghị xem xét phần diện tích 90,1m² tại các điểm 58,59,60,61,62,63 Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ2 ngày 30/6/2025, vợ chồng ông H1, bà H1 đề nghị được nhận thêm 2m chiều ngang và chạy dài hết đất là không có cơ sở để xem xét, chấp nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tuyên quyền quản lý, sử dụng đất của bà L1 là bao nhiêu m² lại công nhận đối với sự tự nguyện của bà Phạm Thị L cho bà Nguyễn Thị Mỹ H1 diện tích đất diện tích 89,2 m² là chưa phù hợp nên cần sửa lại đối với cách tuyên.

[6] Đối với diện tích đất tranh chấp hiện nay các bên đương sự đều không có kê khai và địa phương xác định sổ mục kê thất lạc chỉ cung cấp được nghĩa vụ nộp thuế là do gia đình bà H1 con của bà L thực hiện căn cứ vào ý kiến của các đương sự xác định diện tích đất tranh chấp các điểm 58,59,60,61,62,63 có diện tích 90,1 m². Trên diện tích đất buộc bà H1, ông H1 có trách nhiệm giao lại cho

bà L có phần liêu trại với diện tích 45,2 m² tại các điểm 22,53,65,A,B,64,52,13 tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ2 ngày 30/6/2025. Vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định diện tích tại các điểm 62,61,43, 44 có diện tích 89,2 m², bà L đã thống nhất không tranh chấp thì ông H1, bà H1 được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 89,2 m² tại các điểm 62,61,43, 44 của bản vẽ

[6.1] Phần diện tích đất bà L được quản lý, sử dụng tại các điểm 58,59,60,61,62,63 có diện tích 90,1 m², cùng với phần diện tích đất ông H1, bà H1 đã thống nhất không tranh chấp diện tích 95,3 m² thì bà L được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 185,4 m² tại các điểm 45,37,24,47,60,61,62,63,51,58 tại Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/6/2025 của Công ty Đ2

[6.2] Bà H1, ông H1 thống nhất phần liêu trại trên diện tích đất giao cho bà L quản lý, sử dụng thì ông bà đồng ý di dời nên ông H1, bà H1 có trách nhiệm tháo dỡ di dời nhà (liêu, trại) với diện tích là mái che, phần liêu trại và di dời toàn bộ các vật dụng trên đất trả lại diện tích 45,2 m² tại các điểm 22,53,65,A,B,64,52,13 theo bản đồ hiện trạng của Công ty TNHH Đ2 ngày 30/6/2025 giao trả diện tích đất cho bà L.

[6.4] Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Hoàng Hồng H được quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 89,2 m² tại các điểm 62,61,43, 44 tại Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/6/2025 của Công ty Đ2

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H, chấp nhận một phần kháng cáo của ông H để miễn án phí cho ông H nhưng Hội đồng xét xử nhận thấy ông H không có đơn xin miễn giảm án phí nên không có cơ sở để xem xét. Tuy nhiên do bản án sơ thẩm có sai sót chưa rõ sẽ không đảm bảo thực hiệc được trong giai đoạn thi hành án nên cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên phù hợp với nhận định. Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Hoàng Hồng H cùng có nghĩa vụ nộp chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tại giai đoạn sơ thẩm và giai đoạn phúc thẩm là 8.601.000 đồng nhưng tại cấp sơ thẩm bà L tạm ứng chi phí tố tụng là 2.800.000 đồng (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) và tại giai đoạn phúc thẩm bà H, ông H đã nộp tạm ứng số tiền 5.801.000 đồng nên được khấu trừ vào số tiền đã nộp. Sau khi khấu trừ ông H, bà H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Phạm Thị L số tiền 2.800.000 đồng (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*).

[9] Về án phí phúc thẩm: Do, kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Hồng H, bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10-An Giang về cách tuyên;

Căn cứ vào các Điều 100, 166 và 203 của luật đất đai 2013, các Điều 26, 35, 144, 145, 146, 147, 155, 157, 158, 165, 227, 228 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự bà Phạm Thị L và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 không tranh chấp đối với hiện trạng nhà và đất bà Phạm Thị L quản lý, sử dụng diện tích đất 95,3 m² tại các điểm 45,37,24,58 và hiện trạng diện tích nhà, đất bà Nguyễn Thị Mỹ H1 và ông Hoàng Hồng H quản lý sử dụng diện tích đất 89,2m² tại các điểm 62,61,43,44 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/6/2025 của Công ty Đ2. Vị trí khu đất tọa lạc tổ D, ấp B, xã B, tỉnh An Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L:

+ Bà Phạm Thị L được quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 90,1 m², tại các điểm 58,59,60,61,62,63 và diện tích nhà đất các bên thống nhất diện tích 95,3 m² tại các điểm 45,37,24,58. Tổng cộng bà L được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 185,4 m² tại các điểm 45,37,24,47,60,61,62,63,51,58 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/6/2025 của Công ty Đ2; Vị trí đất tọa lạc tổ D ấp B xã B, tỉnh An Giang.

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Hoàng Hồng H được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với diện tích đất diện tích 89,2m² tại các điểm 62,61,43,44 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/6/2025 của Công ty Đ2; Vị trí đất tọa lạc tổ D ấp B xã B, tỉnh An Giang.

- Ông Hoàng Hồng H, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 phải tháo dỡ mái che, phân liều trại và di dời toàn bộ các vật dụng trên diện tích đất 45,2 m² tại các điểm 22,53,65,A,B,64,52,13 theo bản đồ hiện trạng của Công ty TNHH Đ2 ngày 30/6/2025 trả lại đất cho bà Phạm Thị L.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ2 ngày 30/6/2025 là một phần đính kèm không tách rời của bản án).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Hồng H trả tiền thuê nhà đất mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ H3 yêu cầu bà Phạm Thị L trả lại cho bà số tiền 104.000.000 đồng nhà nước bồi thường do thu hồi đất bà L đã nhận.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Hoàng Hồng H cùng có nghĩa vụ nộp chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tại giai đoạn sơ thẩm và giai đoạn phúc thẩm là 8.601.000 đồng nhưng tại cấp sơ thẩm bà L tạm ứng chi phí tố tụng là 2.800.000 đồng (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) và tại giai đoạn phúc thẩm bà H, ông H đã nộp tạm ứng số tiền 5.801.000 đồng nên được khấu trừ vào số tiền đã nộp. Sau khi khấu trừ ông H, bà H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Phạm Thị L số tiền 2.800.000 đồng (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*).

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Hồng H và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phạm Thị L được hoàn lại 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000915 ngày 03/10/2017 và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003108 ngày 01/11/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10-An Giang.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H1 được hoàn lại 9.907.000 đồng (*Chín triệu chín trăm lẻ bảy nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003105 ngày 30/10/2017 tại Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10-An Giang.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hoàng Hồng H và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông H1 và bà Mỹ H1 đã nộp theo biên lai thu số 0004760 ngày 08/7/2024 và số 0004761 ngày 08/7/2024 tại Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10-An Giang. (Đã nộp đủ)

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, quyền 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; 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.

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

*** Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Tòa Dân sự;
- VKSND tỉnh AG;
- Phòng GDKT, TT&THA;
- TAND Khu vực 10-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 10-An Giang;
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Ngọc Thúy

