

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 27/2024/DS-PT  
Ngày 24-01-2024  
V/v tranh chấp đòi 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:**  
Ông Nguyễn Văn Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 367/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 379/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

- Ông Tống Văn C, sinh năm 1966 (vắng mặt);
- Bà Đinh Thị Phương D, sinh năm 1966 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Số D, tổ A, ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1955; nơi cư trú: Tổ B, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 12/01/2024) (có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1943; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang (có mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1968 (có mặt);

2. Anh Đặng Văn T, sinh năm 1994 (có mặt);
3. Chị Đặng Thị L, sinh năm 1997 (có mặt);
4. Anh Đặng Quốc A, sinh năm 2011 (vắng mặt);
5. Anh Đặng Nhựt A1, sinh năm 2016 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo pháp luật của anh Đặng Quốc A và anh Đặng Nhựt A1:* Anh Đặng Văn T, sinh năm 1994 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị P là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Tống Văn C và bà Đinh Thị Phương D (sau đây gọi tắt là ông C, bà D) và người đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Cha mẹ của ông C là ông Tống Văn P2 và bà Nguyễn Thị T1 (sau đây gọi tắt là ông P2, bà T1) có khu đất tại tổ A, ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang, sử dụng trước năm 1975. Ông P2 và bà T1 cho nhiều người ở nhờ trên đất; trong đó, có bà Nguyễn Thị P (sau đây gọi tắt là bà P) ở nhờ năm 1989. Ngày 18/6/2002, lập văn bản ở đậu trên đất, có bà P ký tên.

Bà T1 chết năm 2003, ông P2 chết năm 2004; các con của ông P2 và bà T1 thống nhất phân chia di sản của ông P2 và bà T1. Vợ chồng ông C được hưởng phần đất diện tích 123,8m<sup>2</sup> và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) số CH18806398 ngày 18/6/2012, trên đất có nhà của bà P ở nhờ.

Quá trình hòa giải tại xã, gia đình bà P thừa nhận ở nhờ nhưng không đồng ý di dời nhà và trả đất.

Ông C và bà D khởi kiện yêu cầu bà P và các thành viên trong gia đình, gồm: Bà Nguyễn Thị P1, anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị L, anh Đặng Quốc A, anh Đặng Nhựt A1 (sau đây gọi tắt là bà P1, anh T, chị L, anh Quốc A, anh Nhựt A1) cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà và trả diện tích 123,8m<sup>2</sup> đất theo GCN QSD đất do ông C và bà D đứng tên.

Quá trình giải quyết vụ án, đo đạc thực tế đất diện tích 111,8m<sup>2</sup> (giảm 12m<sup>2</sup> so với GCN QSD đất). Do đó, ông C và bà D rút một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích 12m<sup>2</sup> đất.

*Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà P trình bày:*

Đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông P2 và bà T1 (là cha mẹ của ông C) cho bà P ở nhờ từ năm 1989. Hàng năm, bà P có đóng tiền thuê cho bà T1; sau khi ông P2 và bà T1 chết, bà P đóng tiền thuê đất cho bà D là 500.000đ/năm;

cách nay 03 năm, bà P ngưng đóng tiền thuê đất; hiện tại, bà P không có nơi ở khác.

Khi xảy ra tranh chấp, bà P mới biết ông C và bà D được cấp GCN QSD đất; bà P không nhớ có ký tên văn bản ở nhờ hay không.

Nay bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà P yêu cầu nguyên đơn chuyển nhượng diện tích 123,8m<sup>2</sup> đất cho bà P với giá 500.000đ/m<sup>2</sup>.

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

- Bà P1 trình bày: Bà P1 là con dâu của bà P. Bà P1 có biết đất đang tranh chấp là của ông P2 và bà T1 cho bà P ở nhờ từ năm 1989. Năm 2002, ông Tống Văn S (là con của ông P2 và bà T1) yêu cầu những người ở trên đất phải ký tên xác nhận ở đậu trên đất của ông P2 và bà T1; bà P1 và bà P có biết sự việc và có ký tên ở đậu trên đất của ông P2 và bà T1. Nay bà P1 yêu cầu nguyên đơn chuyển nhượng diện tích 123,8m<sup>2</sup> đất cho bà P với giá 500.000đ/m<sup>2</sup>.

- Anh T và chị L trình bày: Anh chị là con của bà P1; anh chị thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà P và bà P1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Buộc bà P, bà P1, anh T, chị L, anh Quốc A và anh Nhựt A1 liên đới trong hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật phải tháo dỡ căn nhà diện tích 39,3m<sup>2</sup> di dời đi nơi khác. Kết cấu căn nhà loại N3.4, khung gỗ, nhà sàn, nóng đá, lát ván, vách gỗ, mái tole, có hệ thống điện, nước. Để trả cho nguyên đơn diện tích 111,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 117, tờ 24 tại các điểm 1, 2, 3, 5 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 31/5/2023.

- Công nhận sự tự nguyện của bà D hỗ trợ 5.000.000đ cho bà P, bà P1, anh T, chị L chi phí di dời nhà.

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

Ngày 03/10/2023, bà P kháng cáo: Không đồng ý di dời nhà và trả đất cho nguyên đơn.

*Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn bà D và người đại diện của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý kháng cáo của bị đơn, không đồng ý chuyển nhượng đất cho gia đình bị đơn.

- Bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu nguyên đơn chuyển nhượng diện tích 111,8m<sup>2</sup> đất với giá 500.000đ/m<sup>2</sup>.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà P1, anh T và chị L trình bày: Yêu cầu nguyên đơn chuyển nhượng diện tích 111,8m<sup>2</sup> đất với giá 500.000đ/m<sup>2</sup>.

*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 đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm không tuyên quyền lưu cư cho bị đơn là thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà P; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Bà P nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi. Do đó, cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Các đương sự thống nhất đất tranh chấp có nguồn gốc đất là của ông P2 và bà T1 để lại cho con là vợ chồng ông C, bà D; Ủy ban nhân dân thị xã T cấp quyền sử dụng đất cho ông C và bà D diện tích 123,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 24 theo GCN QSD đất số CH18806398 ngày 18/6/2012; qua đo đạc thực tế đất diện tích 111,8m<sup>2</sup> (giảm 12m<sup>2</sup> so với GCN QSD đất) được ghi nhận tại Bản trích do hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T2 lập ngày 31/5/2023.

Theo văn bản “*Tờ những người xin ở đậu trên đất*” lập ngày 18/6/2002, bà P ký tên xác nhận ở nhờ trên đất của gia đình ông C; quá trình giải quyết tranh chấp đất tại Ủy ban nhân dân thị xã T (Biên bản hòa giải lập ngày 30/3/2012 và ngày 29/5/2022) và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm, bà P và các thành viên trong gia đình bà P (gồm: Bà P1, anh T và chị L) đều thống nhất ở nhờ trên đất của ông P2 và bà T1 (để lại cho ông C và đã được cấp GCN QSD đất). Như vậy, có cơ sở xác định gia đình bà P ở nhờ trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C và bà D.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2023 và Bản trích do hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T2 lập ngày 31/5/2023 ghi nhận căn nhà của bà P kết cấu khung gỗ, nóng đá, sàn gỗ, vách gỗ, mái tole, diện tích 39,3m<sup>2</sup> trong phạm vi diện tích 111,8m<sup>2</sup> đất thuộc GCN QSD đất số CH18806398 ngày 18/6/2012 do ông C và bà D đứng tên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P, bà P1, anh T và chị L trình bày: “*Căn nhà của bà P với kết cấu như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ghi nhận; tháo dỡ được nhưng hiện tại hư hỏng, nếu tháo dỡ thì không còn giá trị sử dụng; xin*

*nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn nhưng xin trả dần số tiền, vì gia đình bà P không có tiền”.*

Như vậy, kết cấu căn nhà của bà P tháo dỡ, di dời được.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và bà D về yêu cầu bà P và các thành viên trong gia đình bà P trả đất cho ông C và bà D là có cơ sở và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 91, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 115, khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 và khoản 7 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Bà P kháng cáo trình bày về đất tranh chấp có nguồn gốc do bà P nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn C1 (sau đây gọi tắt là ông C1). Tuy nhiên, bà P không cung cấp tài liệu, chứng cứ về đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C1; đồng thời, tài liệu, chứng cứ do bà P cung cấp là Tờ tường trình của ông C1 lập ngày 10/9/2023 (bản chính), Tờ tường trình của ông Nguyễn Thái H1 và ông Trần Thành G lập ngày 10/9/2023 (bản chính) không có nội dung ông C1 có quyền sử dụng đất, không có nội dung ông C1 chuyển nhượng đất cho bà P.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm: Bà P, bà P1, anh T và chị L thừa nhận ở nhờ trên đất của ông C và bà D nhưng yêu cầu ông C và bà D chuyển nhượng đất với giá 500.000đ/m<sup>2</sup>; người đại diện của ông C và bà D không đồng ý chuyển nhượng cho gia đình bà P.

Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch trên cơ sở thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng; ông C và bà D (là chủ sử dụng đất) không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà P.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tuyên về quyền lưu cư cho bà P và những thành viên trong gia đình bà P là thiếu sót; đồng thời, cấp sơ thẩm ghi không đúng chữ lót và tên của đương sự Đặng Nhựt A1. Do đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà P có đơn đề nghị miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi. Do đó, bà P được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị P.
2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang:
  - Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Tống Văn C và bà Đinh Thị Phương D về diện tích 12m<sup>2</sup> đất.
  - Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tống Văn C và bà Đinh Thị Phương D về yêu cầu tháo dỡ, di dời nhà và trả đất.
  - Buộc bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P1, anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị L, anh Đặng Quốc A và anh Đặng Nhựt A1 cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà diện tích 39,3m<sup>2</sup> (các điểm 10, 11, 12, 13 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T2 lập ngày 31/5/2023); với kết cấu: Khung gỗ, nhà sàn, nóng đá, lát ván, vách gỗ, mái lợp tole ra khỏi thửa đất số 117, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH18806398 ngày 18/6/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh An Giang cấp cho ông Tống Văn C và bà Đinh Thị Phương D.
  - Buộc bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P1, anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị L, anh Đặng Quốc A và anh Đặng Nhựt A1 cùng có nghĩa vụ trả cho ông Tống Văn C và bà Đinh Thị Phương D diện tích 111,8m<sup>2</sup> đất ở (các điểm 1, 2, 3, 5 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T2 lập ngày 31/5/2023) tại ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang thuộc thửa 117, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH18806398 ngày 18/6/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh An Giang cấp cho ông Tống Văn C và bà Đinh Thị Phương D.
  - Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P1, anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị L, anh Đặng Quốc A và anh Đặng Nhựt A1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.
  - Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Thị Phương D hỗ trợ 5.000.000đ (năm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P1, anh Đặng Văn T và chị Đặng Thị L.
  - Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị P1, anh Đặng Văn T và chị Đặng Thị L cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đinh Thị Phương D chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 1.655.000đ (một triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn đồng).
  - Về án phí dân sự sơ thẩm:
    - + Bà Nguyễn Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

+ Bà Nguyễn Thị P1, anh Đặng Văn T và chị Đặng Thị L cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

+ Ông Tống Văn C và bà Đinh Thị Phương D được nhận lại tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đ (năm triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0006928 ngày 27/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P được miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; 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 TX. Tân Châu;
- Chi cục THADS TX. Tân Châu;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Ngô Ngọc Phỉ**