

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 247/2025/DS-PT

Ngày 27-8-2025

“V/v 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: Ông Nguyễn Phước Hưng

Các Thẩm phán : Ông Đào Chí Keo

Bà Trịnh Ngọc Thúy

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Châu Thị Ngọc Hạnh, Thư ký
Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Nguyễn Mỹ Duyên,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6
năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện
Tri Tôn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 – An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 142/2025/QĐXX-PT ngày
17/6/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 95/2025/QĐ-PT ngày 15/8/2025
giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Trần Văn Đ, sinh năm 1967 và bà Phạm Thị Hồng D,
sinh năm: 1973; căn cước công dân: 089172001218; cùng nơi cư trú: tổ A, khóm
A, xã B, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Ngô Văn S, sinh năm:
1972; căn cước công dân: 089072028654; cư trú: tổ C, Nguyễn Văn C, khóm A, xã
T, tỉnh An Giang (*Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2018 của Văn phòng C4*).

2. *Bị đơn:* Bà Võ Thị L, sinh năm 1953; căn cước công dân: 089153005322;
nơi cư trú: tổ A, khóm A, xã B, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Từ Thu B, sinh năm 1963; căn cước công dân: 038063011950; cư trú: số E, lô B, hẻm V, phường L, tỉnh An Giang. (văn bản ủy quyền ngày 22/8/2025)

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

3.1. Trần Đình T, sinh năm 2009; cư trú: tổ A, khóm A, xã B, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của em Trần Đình T1: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1967 và bà Phạm Thị Hồng D, sinh năm: 1973; cùng cư trú: Tổ A, khóm A, xã B, tỉnh An Giang.

3.2. Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1946 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị L1: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969; căn cước công dân: 089069012957; cư trú: tổ F, ấp Ô, xã Ô, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: bà Võ Thị L, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Văn S trình bày:

Nguyên vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Phạm Thị Hồng D đang sử dụng và quản lý diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tổ A, khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang, có vị trí tứ cận hướng Đông giáp đường N; hướng Tây giáp đất ông Hồ Văn H1, đã chuyển nhượng lại cho ông D1; hướng Nam giáp đất bà Võ Thị L; hướng Bắc giáp đất ông Phan Văn Đ1.

Về nguồn gốc đất này, vào năm 1979, ông Trần Văn M, là cha ông Trần Văn Đ là cán bộ tập kết ra Bắc trở về được Ủy ban nhân dân xã (nay là thị trấn) B, huyện T cho ở trên đất, từ đó gia đình ông M và ông Đ cất nhà, trồng xoài, cây điều và bạch đàn. Khi ông M qua đời, ông Đ tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất và thờ cúng ông, bà, còn các anh của ông Đ đều ở riêng và được chia phần đất riêng. Vào khoảng năm 1988, ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1935 có hỏi gia đình ông Đ cất nhà tạm để ở trên diện tích đất chiều ngang 06m, chiều dài 16m. Đến ngày 20/12/2015, ông Nguyễn Văn Ú không có nhu cầu tiếp tục ở nên đã trả lại đất và nhượng lại căn nhà cho ông Đ và bà D với giá là 20.000.000 đồng. Đến năm 1990, bà Neáng S1, cư ngụ tại khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang là chủ đất cũ của diện tích đất trên đã tranh chấp đất với gia đình ông M, ông Đ. Sau đó, ông Đ đứng ra thỏa thuận, thương lượng với bà S1 đồng ý chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho gia đình ông Đ sử dụng, bà S1 có làm "giấy sang nhượng đất" và "giấy cam kết" viết tay, đề cùng ngày 25/08/2014.

Quá trình sống cùng ông M, vợ chồng ông Đ đã đầu tư, cải tạo sửa chữa lại

căn nhà 03 lần, không ai tranh chấp hay khiếu nại hơn ba mươi năm nay, ông Đ có trồng cây bàng, dừa, bạch đàn. Còn phần đất trống cặp bên ông Nguyễn Văn Ú thì địa phương Ban ấp có vận động gia đình ông Đ cho bà Huỳnh Thị L1 cất tạm ở, do bà hoàn cảnh khó khăn, lớn tuổi.

Đến năm 2016, ông Đ và bà D có nhu cầu đo đạc để xin kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Trần Thị L2 nhiều lần cùng gia đình ngăn cản, gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã (nay là thị trấn) Ba Chúc tranh chấp đất với ông Đ và bà D. Ngày 21/8/2020, Ủy ban nhân dân xã (nay là thị trấn) đã hòa giải cơ sở, kết quả hòa giải không thành, tuy nhiên, bà L2 không tiếp tục khiếu nại cấp trên hoặc khởi kiện đến Tòa án mà vẫn tiếp tục ngăn cản việc sử dụng đất của ông Đ và bà D. Vì thế, ông Đ và bà D gửi đơn khởi kiện. Sau khi có kết quả đo đạc đất tranh chấp, ngày 27/6/2022, ông Đ và bà D có đơn khởi kiện bổ sung đơn khởi kiện và yêu cầu:

- Buộc bà Võ Thị L phải chấm dứt hành vi ngăn cản việc sử dụng đất của ông Đ và bà D, để cho ông Đ và bà D được làm thủ tục kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ và bà D đối với diện tích đất 325,5 m², tọa lạc tổ A, khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang, tại các điểm 19, 35, 31, 3, 11 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/3/2022, của Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện T.

Ngoài ra, ông Đ, bà D, cháu T1 không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu gia đình ông Đ tháo dỡ căn nhà trả lại đất, vì vợ chồng ông Đ sinh sống từ năm 1979 đến nay, liên tục, ổn định, không ai tranh chấp, ngoài nơi ở này không có chỗ ở nào khác cho vợ chồng ông Đ và em T1.

Theo đơn yêu cầu phản tố và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ Thị L trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L không đồng ý vì cho rằng nguồn gốc đất là của ông nội bà L tên Võ Văn H2 (H3), sau đó để lại cho cha bà L là ông Võ Văn N sử dụng trước năm 1975, khi ông N chết, để lại cho bà L sử dụng đến nay, trên đất trồng xoài, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau năm 1975, ông Mười B1 (cha ông Đ) là cán bộ đi tập kết trở về N, do không có chỗ ở nên xin bà Võ Thị L cất nhà ở tạm trên đất của bà L, đất có chiều dài 16m, chiều ngang 16m, tọa lạc ấp (nay là khóm) An Bình, xã (nay là thị trấn) B, huyện T. Khi ông Mười B1 chết thì vợ chồng ông Đ tiếp tục sử dụng cho đến nay. Bà L có yêu cầu phản tố, buộc vợ chồng ông Trần Văn Đ trả lại cho bà L diện tích đất thổ cư hiện nay ông Đ đang cất nhà để ở.

Tại Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng D.

Công nhận ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng D được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 325,5 m², tọa lạc tại khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang theo bản trích đo hiện trạng đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T lập ngày 21/3/2022.

(Sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp do Văn phòng Đ2 chi nhánh T lập ngày 21/3/2022 là phần không tách rời bản án).

Ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng D có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang, theo bản trích đo hiện trạng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2022, qua đo đạc thực tế thể hiện tại các điểm: 19, 35, 31, 3, 11 có tổng diện tích 325,5 m²

Buộc bà Võ Thị L chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng D đối với diện tích 325,5 m², đất tranh chấp tọa lạc tại khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị L về việc buộc ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng D tháo dỡ căn nhà, trả lại đất 325,5 m² tọa lạc tại khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang cho bà L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/5/2024 bà Võ Thị L kháng cáo với yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa,

Bà Võ Thị L đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đo đạc xác định phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Neáng S1 để biết ranh đất của bà, đề nghị Tòa án thu thập trích lục địa bộ đã cấp cho ông bà của bà và qua đó chấp nhận theo yêu cầu phản tố của bà.

Đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L có ý kiến: những yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn là không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đủ các tài liệu, chứng cứ để giải quyết chính xác, đúng pháp luật:

+ Về yêu cầu của nguyên đơn: yêu cầu của nguyên đơn không nhất quán, thay đổi liên tục cho đến 325,5m² như theo bản trích đo; phía ông Đ, bà D không có chứng cứ nào để xác định ông Đ, bà D có quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp.

Theo lời khai của nguyên đơn thì phần đất tranh chấp do Ủy ban nhân dân xã B cấp cho cha của nguyên đơn, sau đó thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà Neáng S1 và đã sử dụng ổn định nhưng ông Đ, bà D không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vậy phải chăng

nguyên đơn chưa có đầy đủ các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định tại luật đất đai.

Ban đầu, chính quyền địa phương chỉ cho nền để cất nhà ổn định cuộc sống nhưng nguyên đơn khởi kiện với yêu cầu ban đầu chỉ 225m² và sau khi có kết quả đo đạc thì yêu cầu tăng lên 325,5m²; phía ông Đ, bà D không cung cấp được bất kỳ tài liệu nào để chứng minh ông bà là người sử dụng đất hợp pháp. Nguyên đơn cho rằng cha của nguyên đơn là ông M được chính quyền địa phương giao đất cho cất nhà ở từ năm 1980 nhưng đến thời điểm hiện tại thì cha ông Đ và đến giai đoạn ông Đ đều không được cấp quyền sử dụng đất theo các quy định của Luật Đất đai qua các thời kỳ là do gia đình ông Đ không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sử dụng đất nhưng diện tích thay đổi liên tục và tranh chấp với bà Neáng S1, bà Huỳnh Thị L1, bà Võ Thị L, điều này chứng tỏ phía nguyên đơn sử dụng đất không ổn định.

Nguyên đơn cho rằng bà L có hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất nhưng bà L không thực hiện việc cản trở, không xây tường, không kéo hàng rào bít, ngăn cản lối đi của nguyên đơn mà bà L chỉ không đồng ý giáp ranh, không đồng ý với phần diện tích mà ông Đ, bà D đăng ký và trường hợp hồ sơ cấp quyền sử dụng đất có đủ điều kiện thì việc các hộ sử dụng đất liền kề không ký xác nhận cũng không buộc không xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn cho rằng Ủy ban nhân dân xã B cho ông M sử dụng từ năm 1979 nhưng bà L xác định đây chính là phần đất do ông nội của bà để lại, có trích lục địa bộ, có cây cối và khu mộ của gia đình bà L đã chứng tỏ phía bị đơn đã quản lý, sử dụng ổn định từ lâu.

Phía nguyên đơn cho rằng phần đất do Ủy ban nhân dân xã B cho sử dụng nhưng lại thương lượng với bà Neáng S1; như vậy cho thấy, bà Neáng S1 là người nào, có quyền hạn gì đối với mảnh đất tranh chấp và tranh chấp giữa bà Neáng S1 với gia đình ông Đ có được cơ quan nào thụ lý giải quyết, kết quả giải quyết như thế nào vẫn chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Tại cấp sơ thẩm, phía bị đơn có yêu cầu đưa bà Neáng S1, bà Huỳnh Thị L1 và ông Nguyễn Văn H tham gia tố tụng nhưng yêu cầu này không được cấp nhận dẫn đến việc không làm rõ sự thật của vụ án. Ngoài ra, phía bị đơn cũng có yêu cầu cấp sơ thẩm thu thập trích lục địa bộ, thu thập tài liệu thời điểm cất nhà, lấy lời khai của người làm chứng nhưng không được cấp sơ thẩm chấp nhận là có vi phạm nghiêm trọng về thu thập chứng cứ.

Bản án sơ thẩm buộc bà L chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của phía ông Đ là vô lý vì không có căn cứ xác định bà L thực hiện hành vi cản trở mà bà chỉ không đồng ý ký tứ cận đối với diện tích gia đình ông Đ đăng ký vì còn tranh chấp.

Vì những lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đại diện hợp pháp của ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng D cho rằng: trước năm 1975, phần đất đang tranh chấp có diện tích 325,5m² được chế độ cũ làm khu trù mật; sau năm 1975, Ủy ban nhân dân xã B cấp cho cha ông Đ sử dụng phần đất này.

Qua tìm hiểu, gia đình ông Đ biết phần đất này có nguồn gốc của của ông Chau K sử dụng từ năm 1958, sau đó ông Chau K để lại cho con là Chau C1; khi ông Chau C1 chết thì để lại phần đất này cho bà N1 Srây nên ông Đ đã thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này với bà Neáng Sa R, các bên có lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 25/8/2014 được bà Neáng S1 và các con cùng ký tên.

Theo xác minh đối với những người lớn tuổi sống tại địa phương và qua thông báo số 61 ngày 01/9/2020 của Ủy ban nhân dân xã B thì đều xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn Đ và bà Phạm Thị Hồng D.

Bà Võ Thị L cho rằng bà cho gia đình ông Đ ở nhờ nhưng bà không cung cấp được bất cứ chứng cứ gì chứng minh gia đình ông Đ ở nhờ trên đất tranh chấp.

Bà L còn cho rằng căn nhà của bà Huỳnh Thị Lệ C2 trên một phần đất tranh chấp là do bà cho bà L1 ở nhờ nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó, ông Lê Văn H3 là Trưởng khóm xác định ông là người vận động ông Đ và bà D cho bà L1 cất nhà ở nhờ.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà L1 chết nên bà L âm thầm thỏa thuận với ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng lại căn nhà của bà L1 để nhằm chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà nhưng việc mua bán, chuyển nhượng căn nhà là không đúng, không có cơ sở pháp lý vì căn nhà nằm trên phần đất tranh chấp đang được Tòa án giải quyết.

Khi sử dụng đất vào năm 1980 cho đến khi phát sinh tranh chấp vào năm 2016 là đã hơn 30 năm nên căn cứ vào Bộ luật Dân sự năm 2015, ông Đ và bà D đã chiếm hữu ngay tình nên đã là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận theo yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị L.

Ông Nguyễn Văn H xác định căn nhà của mẹ ông (bà Huỳnh Thị L1) tự cất, ông không đóng góp gì trong việc xây cất căn nhà nhưng có tiếp giúp công sức trong quá trình xây dựng; ông cho rằng vì mẹ ông cất nhà trên đất của gia đình bà L nên theo yêu cầu của bà L, ông có ký văn bản bán căn nhà của bà L1 khi bà L1 còn sống.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tóm tắt nội dung và phân tích các tài liệu, trình bày của đương sự; qua đó

đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản bán sơ thẩm, bà T2 phải chịu tiền án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa đã cho thấy:

[1] Về thủ tục: bà Võ Thị L làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, bà thuộc đối tượng người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí và được Tòa án chấp nhận nên kháng cáo của bà là hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 – An Giang) xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở, công nhận quyền sử dụng đất” nhưng qua yêu cầu, trình bày của các đương sự thì thấy: các bên chỉ tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp, việc bà Võ Thị L không đồng ý ký tên xác nhận mốc ranh để ông Đ, bà D đăng ký quyền sử dụng đất không phải là hành vi cản trở quyền sử dụng đất mà đó chỉ là hệ quả của việc bà L cho rằng phía ông Đ không phải là người có quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định là một quan hệ pháp luật tranh chấp dẫn đến khả năng Tòa án hạn chế quyền của đương sự trong việc yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024.

[3] Xét kháng cáo của bà Võ Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Võ Thị L cho rằng phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông bà của bà để lại cho bà sử dụng nhưng bà không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho trình bà của bà là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị L có yêu cầu Tòa án hỗ trợ thu thập trích lục địa bộ do chính quyền chế độ cũ cấp cho ông nội của bà là ông Võ Văn H2 nhưng cũng chính bà thừa nhận bà chưa từng nhìn thấy trích lục địa bộ do ông nội của bà đứng tên, thừa nhận không biết cơ quan nào đang lưu giữ nên Tòa án không thể hỗ trợ theo yêu cầu của bà.

Đối với quá trình sử dụng đất: gia đình của phía nguyên đơn đã sử dụng từ những năm 1980 cho đến nay, thể hiện qua kết quả xác minh đối với những người cố cựu tại địa phương đều xác định ông Trần Văn M sinh sống tại địa phương, sau khi ông M chết thì ông Đ tiếp tục ở, sinh sống và quản lý phần đất này cho đến nay. Xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn B (nay là Ủy ban nhân dân xã B) khu đất mà các đương sự tranh chấp trước đây là khu trù mật của chế độ cũ, sau năm 1975 nhà nước lấy phân phối cấp lại cho dân nhằm ổn định cuộc sống. Sau khi biết được nguồn gốc của người dân tộc Khmer, ông Đ đã tự nguyện thương lượng với chủ đất cũ là bà Neáng S1 nhằm chấm dứt việc đòi lại đất, các bên đã làm giấy tay sang nhượng đất ngày 25/8/2014 và ngày 03/9/2014, giấy cam kết ngày 25/8/2014; biên nhận ngày 20/12/2015 đều có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn B,

huyện T, tỉnh An Giang, thể hiện nội dung bà Neáng S1 có thỏa thuận sang nhượng đất cho ông Đ, nguồn gốc là của ông Chau C3 (ông C3 là chồng bà S1, con ông Chau K) để lại. Như vậy, đủ cơ sở để xác định phần đất đang tranh chấp mà gia đình ông Đ sử dụng là do chính quyền địa phương giao cho sử dụng từ những năm 1980, gia đình ông Đ đã sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay nên Tòa án xác định phía ông Đ có quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp là có căn cứ.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L cho rằng trên phần đất tranh chấp có các ngôi mộ thuộc gia đình của bà L để xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình bà L nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn và Sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp đều không thể hiện các chi tiết như trình bày của đại diện hợp pháp của bà L.

Phía bà L còn cho rằng cần thiết phải đưa và làm rõ bà Neáng S1 có quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến đất tranh chấp, làm rõ việc tranh chấp giữa bà Neáng S1 với ông Đ đã được cơ quan nào giải quyết và kết quả giải quyết nhưng Hội đồng xét xử xét thấy tranh chấp giữa ông Đ với bà L không có liên quan gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Neáng S1 nên Tòa án không đưa bà N1 Sraý tham gia tố tụng là phù hợp.

Đối với đề nghị đưa bà Huỳnh Thị L1, người thừa kế của bà L1 tham gia tố tụng: vấn đề này đã được Tòa án thực hiện và do các đương sự không có tranh chấp, yêu cầu gì liên quan đến căn nhà thuộc sở hữu của bà L1 nên Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác là phù hợp.

Về việc ông Nguyễn Văn H thừa nhận ông có ký văn bản bán căn nhà của bà L1 khi bà L1 còn sống trong khi ông H thừa nhận ông không có đóng góp tiền của vào việc xây dựng căn nhà của bà L1 là không phù hợp với quy định của pháp luật nhưng do không có yêu cầu nên Tòa án không xem xét đến là phù hợp.

Từ những đánh giá, phân tích trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được và quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định nguyên đơn là người có quyền sử dụng đất là phù hợp nên Tòa án cấp thẩm không căn cứ để chấp nhận theo yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc xác định quan hệ tranh chấp để từ đó buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử quyết định sửa bản án về vấn đề này.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Kháng cáo của bà Võ Thị L không được Hội đồng xét xử chấp nhận nhưng bà L là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
 Căn cứ các Điều - Điều 95, 100, 166, 167, 168, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 31, 37, 138, 141, 236 Luật Đất đai 2024;
 Căn cứ các Điều 163, 164, 221, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015;
 Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

Sửa Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 – An Giang).

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng D.

Ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng D có quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích đất 325,5 m², tọa lạc tại khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang (nay là khóm A, xã B, tỉnh An Giang) theo bản trích đo hiện trạng đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T lập ngày 21/3/2022.

(Sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp do Văn phòng Đ2 chi nhánh T lập ngày 21/3/2022 là phần không tách rời bản án).

Ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng D có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang, theo bản trích đo hiện trạng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2022, qua đo đạc thực tế thể hiện tại các điểm: 19, 35, 31, 3, 11 có tổng diện tích 325,5 m²

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị L về việc buộc ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng D tháo dỡ căn nhà, trả lại đất 325,5 m² tọa lạc tại khóm A, thị trấn B, huyện T, tỉnh An Giang cho bà L.

[3] Ông Đ, bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đ, bà D số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu nộp tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0008030 ngày 27/10/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tri Tôn.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Võ Thị L do thuộc trường hợp người cao tuổi.

[4] Buộc bà Võ Thị L phải hoàn trả các chi phí tố tụng 8.186.000 đồng cho ông Trần Văn Đ và bà Phạm Thị Hồng D gồm chi phí đo đạc 6.386.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 800.000 đồng, chi phí định giá tài sản 1.000.000 đồng.

[5] Các phần khác của Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 – An Giang) đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang; **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Tòa án nhân dân khu vực 14 – An Giang;

- Phòng THADS khu vực 14 – An Giang;

- Dương sự;

- Lưu (Văn phòng Tòa án tỉnh, Phòng KTNV, hồ sơ).

Nguyễn Phước Hưng