TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 372/2025/DS-PT
Ngày: 19 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*Bà Trần Thị Thu Thủy;

*Các Thẩm phán:*Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 567/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2025 về *việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn N, sinh năm 1966 (chết 2024)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Võ Văn N gồm:

1.1 Bà Võ Thị Ú, sinh năm 1972; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang).

1.2 Bà Võ Thị C, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã L, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị C: Bà Võ Ngọc Thủy L2, sinh

năm 1990, nơi cư trú: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang). (có mặt)

1.3 Ông Võ Văn S, sinh năm 1966; (vắng mặt)

1.4 Bà Võ Thị M, sinh năm 1987; (có mặt)

1.5 Võ Ngọc Thủy L2, sinh năm 1990; (có mặt)

1.6 Võ Ngọc H1, sinh năm 1977; (có mặt)

1.7 Bà Võ Thị Bích T, sinh năm 1999; (vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng nguyên đơn: Bà Nguyễn Tố Q, sinh năm 1989 là Luật sư của Công ty L4, thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. Địa chỉ: Số C, đường B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang) (vắng mặt)

***2. Bị đơn*:**

2.1 Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1948; (vắng mặt)

Người đại diện uỷ quyền cho bà Đ có ông Nguyễn Tuấn A sinh năm 1987; Địa chỉ thường trú: số nhà C, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp). (xin xét xử vắng mặt)

2.2 Ông Võ Văn N1, sinh năm 1973; (vắng mặt)

2.3 Ông Võ Văn L sinh năm 1975; (vắng mặt)

Cư trú: 70c, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp).

2.4 Ông Võ Thanh L1, sinh năm 1977; (vắng mặt)

2.5 Bà Võ Thị Hồng Y, sinh năm 1980; (vắng mặt)

2.6 Bà Võ Thị Hồng O, sinh năm 1981; (vắng mặt)

2.7 Bà Võ Thị Hồng P, sinh năm 1989; (vắng mặt)

2.8 Ông Võ Trọng Â, sinh năm 1992; (vắng mặt)

Cùng cư trú: ấp B, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang).

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

3.1 Ông Võ Văn S, sinh năm 1966; (vắng mặt)

3.2.Bà Võ Ngọc Thủy L2, sinh năm 1990; (có mặt)

3.3 Ông Võ Ngọc H1, sinh năm 1997; (có mặt)

3.4 Bà Võ Thị Bích T, sinh năm 1999; (vắng mặt)

3.5 Trần Võ Ngọc Anh T1, sinh năm 2010; do bà Võ Ngọc Thủy L2 là mẹ

đại diện theo pháp luật. (có mặt)

3.6 Bà Võ Thị M, sinh năm 1987; (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang).

3.7 Bà Võ Thị Ú , sinh năm 1972; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang).

3.8 Bà Võ Thị C, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (nay là B, Xã H, An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Ú, bà Võ Thị C: Bà Võ Ngọc Thủy L2, sinh năm 1990, nơi cư trú: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang). (có mặt)

3.9 Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh A (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh A). (xin xét xử vắng mặt)

- ***Người kháng cáo:*** Bà Bùi Thị Đ - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn có đại diện người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là bà L2 đại diện uỷ quyền trình bày:

Ông N (chết năm 2024) là chủ sử dụng ổn định diện tích đất 72,75m^2 từ trước năm 1975 đến nay; loại đất thổ cư, tọa lạc tại Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Nguồn gốc đất là do ông nội ông là Võ Văn N2 để lại cho cha mẹ ông N là ông Nguyễn Văn C1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị T2. Ông C1, bà T2 để lại cho ông N ở và quản lý, sử dụng trước năm 1975 đến nay.

Trên đất có 01 căn nhà lá, vách lá, nền đất do gia đình ông N xây dựng và quản lý, sử dụng ổn định từ trước năm 1975. Đến tháng 02 năm 2019 ông N sửa chữa lại nhà thành nhà tiền chế, cột sắt, vách tole, mái tole, nền lót gạch, diện tích ngang 7,5m x dài 9,7m.

Khi sửa chữa nhà thì gia đình bà Bùi Thị Đ ngăn cản, không cho ông N sửa chữa. Bà Đ cho rằng phần đất mà nguyên đơn đang ở đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02979 ngày 29/12/2017 cho Võ Văn M1 và Bùi Thị Đ.

Việc bà Đ tự ý đi kê khai để được cấp Giấy chứng nhận và cấp bao trùm lên cả phần diện tích 72,75m^2 của ông N thì gia đình ông N không hay biết, gia đình ông N cũng không ký tên tứ cận vào hồ sơ khi bà Đ đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất, mãi đến khi bà Đ ngăn cản ông N sửa chữa lại căn nhà thì mới biết sự việc trên.

Ông N và gia đình bà Bùi Thị Đ đã được UBND xã H, huyện C tiến hành

hòa giải vào ngày 19/7/2022 tại UBND xã H nhưng các bên không thống nhất thỏa thuận được.

Nay nguyên đơn yêu cầu như sau:

- Yêu cầu được quyền sử dụng diện tích đất 72,75m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 34. Đất tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh An Giang;

-Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02979, diện tích 5.733m^2, mục đích sử dụng 600m^2 là đất ONT, và 5.133m^2 đất CLN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 29/12/2017 cho ông Võ Văn M1, bà Bùi Thị Đ. Sau khi đo đạc thực tế ông yêu cầu cụ thể như sau: Diện tích bó nền là 68,8m^2 tại các điểm "44, 48, 39, 40, 43, 42" và diện tích nhà vệ sinh là 3,2m^2 tại các điểm "42, 43, 40, 41" theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/01/2024 do Công ty TNHH Đ1 lập.

Bị đơn ông Võ văn L, ông Nguyễn Tuấn A đai diện cho bà Đ trình bày:

Nguồn gốc đất của ông cốc để lại cho bà nội là bà Lê Thị L3, bà nội để lại cho cha là ông Võ Văn M1, sau đó được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02979 ngày 29/12/2017 cho ông Võ Văn M1, bà Bùi Thị Đ.

Nay với yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, chỉ đồng ý cho hộ gia đình ông N tiếp tục sử dụng phần đất diện tích ngang 4m dài 8m, tôi đồng ý tách ra quyền sử dụng đất với điều kiện là hộ gia đình ông N không được chuyển nhượng cho người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A có văn bản trình bày: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02979 ngày 29/12/2017 cho ông Võ Văn M1, bà Bùi Thị Đ là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 34, Điều 74, Điều 147, Điều 157, Điều Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 246 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

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:

- Công nhận sự tự nguyện thoả thuận của các kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Võ Văn N3 do bà Võ Ngọc Thủy L2 đại diện với bị đơn ông Võ Văn L, ông Nguyễn Tuấn A đại diện theo uỷ quyền của bà Đ như sau:

- Các kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Võ Văn N được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 68,8m^2 tại các điểm "44, 48, 39, 40, 43, 42" và diện tích nhà vệ sinh là 3,2m^2 tại các điểm "42, 43, 40, 41" theo bản trích

đo hiện trạng khu đất ngày 19/01/2024 và có nghĩa vụ tháo dỡ, đập phá công trình, vật kiến trúc xây dựng ngoài phần diện tích được công nhận diện tích 72m^2;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02979, ngày 29/12/2017, diện tích 5.733m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Võ Văn M1, bà Bùi Thị Đ đứng tên;

- Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan chuyên môn, có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng theo quy định, kèm theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/01/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/9/2024, bà Bùi Thị Đ có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm với lý do tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Đ chỉ đồng ý giao cho nguyên đơn sử dụng phần diện tích đất 48m^2 thuộc phạm vi các mốc 101, 102, 103, 104 theo biên bản trích đo hiện trạng ngày 19/02/2024; không phải diện tích 68,8m^2 tại các điểm 44, 48, 39, 40, 43, 42 và diện tích nhà vệ sinh 3,2m^2 tại các điểm 42, 43, 40, 41 như phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bùi Thị Đ có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tuấn A xin xét xử vắng mặt và có ý kiến vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo nội dung biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thì tại phiên tòa sơ thẩm, bà Võ Ngọc Thủy L2 là người đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Võ Văn N và bị đơn ông Võ Văn L, ông Nguyễn Tuấn A đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Bùi Thị Đ đồng ý thỏa thuận để các thừa kế ông N được quyền tiếp tục sử dụng diện tích bó nền là 68,8m^2 tại các điểm "44, 48, 39, 40, 43, 42" và diện tích nhà vệ sinh là 3,2m^2 tại các điểm "42, 43, 40, 41" theo bản trích đo hiện

trạng khu đất ngày 19/01/2024; thống nhất việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02979 ngày 29/12/2017, diện tích 5.733m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Võ Văn M1, bà Bùi Thị Đ đứng tên để điều chỉnh lại phần diện tích đất các bên sử dụng.

Phiên tòa có sự tham gia của Kiểm sát viên, kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với diện tích bó nền 68,8m^2 và phần diện tích nhà vệ sinh 3,2m^2 đúng như nội dung biên bản phiên tòa ngày 27/8/2024 thể hiện (BL314-315). Vì vậy, bà Bùi Thị Đ kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận không đúng với nội dung các bên đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, Hội đồng xét xử xét thấy phần diện tích bó nền 68,8m^2 và phần nhà vệ sinh 3,2m^2 nêu trên do cha mẹ ông N sử dụng từ năm 1975, sau đó cho lại ông N quản lý, sử dụng ổn định liên tục đến nay. Gia đình bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần diện tích nhà đất gia đình ông N đang sử dụng mà không có ý kiến của ông N, không được phía ông N ký xác nhận ranh đất khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận; gia đình bà Đ không chứng minh được nguồn gốc tạo lập cũng như quá trình quản lý, sử dụng thực tế đối với phần đất trên. Việc cấp giấy chứng nhận cho bà Đ phần đất tranh chấp thuộc trường hợp cấp không đúng đối tượng sử dụng đất. Vì vậy, có căn cứ để công nhận cho gia đình ông N được sử dụng phần diện tích đất trên. Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, giao diện tích đất tranh chấp cho gia đình ông N sử dụng về hình thức, nội dung đều phù hợp với quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Bùi Thị Đ không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Bùi Thị Đ phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên bà Bùi Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Đ được miễn nộp nên được hoàn lại

số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000029 ngày 10/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự (26);
- Lưu HSVA(2) VP(5) 38b LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy