TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **195**/2026/DS-PT
Ngày: 16/4/2026
V/v Tranh chấp QSD đất
và yêu cầu huỷ GCN QSD 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 Nguyễn Thị Kim Hường

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Chọn

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:

Bà Mai Thuỳ Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 và ngày 16 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2026/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn H (Lê Văn B), sinh năm 1952

Địa chỉ: 2 Tổ H, ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang)

Địa chỉ hiện nay: Số I L, phường R, An Giang

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn D, sinh năm 1984.

Địa chỉ: E N, phường R, tỉnh An Giang

- *Bị đơn:* Ông Bùi Phước T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số P - E đường C, phường A, TP ., tỉnh Kiên Giang (nay là phường R, tỉnh An Giang)

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

1. Bà Lê Thị K, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số P - E đường C, phường A, TP ., tỉnh Kiên Giang (nay là phường R, tỉnh An Giang)

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953

Địa chỉ: 2 Tổ H, ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang)

Địa chỉ hiện nay: Số 90/2A Lâm Quang Ky, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang

3. Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1978

4. Bà Lê Thị Hồng H1, sinh năm 1979

5. Bà Lê Mỹ L, sinh năm 1982

6. Ông Lê Tất T1, sinh năm 1989

7. Ông Lê Thành T2, sinh năm 1992

Địa chỉ: 2 Tổ H, ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang)

Địa chỉ hiện nay: Số 90/2A Lâm Quang Ky, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang

8. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T3, sinh năm 1974

Chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế xã H, tỉnh An Giang.

9. Chi cục Thủy lợi tỉnh A

Địa chỉ: I N, phường R, tỉnh An Giang

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Bùi Phước T4.

(Ông D, bà H1 và ông T4 có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Lê Văn H và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Nguồn gốc QSD đất ông H kiện ông T4 là do ông Hai Đ đất với ông Nguyễn Văn T5 (đã chết) vào năm 1992. Theo nội dung đổi đất ông H đổi phần đất có diện tích 5.650m^2 của ông H để lấy diện tích đất 12.006m^2 của ông T5; cả 02

diện tích đất đều tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Sau khi đổi đất ông H và ông T5 đều canh tác ổn định. Đến năm 1998 ông Lê Văn H được UBND huyện H cấp diện tích đất 12.006m^2, thửa số 292 tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO59522 vào ngày 21/5/1998 đứng tên Lê Văn H. Phần đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp H, xã H, tỉnh An Giang).

Năm 2001 do bị xâm nhập mặn nên ông H không thể canh tác đất mà bỏ trống. Đến năm 2003 nhà nước thu hồi của ông H một phần đất khoảng 5.000m^2 để làm đê biển, nhà nước đã bồi thường cho ông H tổng số tiền là 3.258.000 đồng. Sau khi nhà nước thu hồi thì phần đất còn lại của ông H là 7.000m^2.

Đến năm 2015 bà Nguyễn Thị M1 và ông Lê My Đ1 ở ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Kiên Giang vào chiếm toàn bộ phần đất nêu trên của ông H với diện tích là 7.000m^2. Sau đó, bà Nguyễn Thị M1 và ông Lê My Đ1 bán phần đất còn lại của H là 7.000m^2 cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Lý Ngọc X. Do ông L1, bà X vào canh tác đất phần đất nêu trên của ông H nên ông H đã khởi kiện ông L1, bà X đến Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Trong thời gian chờ Tòa án giải quyết thì năm 2019 ông L1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Bùi Phước T và ông T6 mỗi người diện tích đất là 3.500m^2. Sau đó ông T6 chuyển nhượng lại cho T nên hiện ông Bùi Phước T đang sử dụng diện tích là 7.000m^2 của ông Lê Văn H. Khi ông T vào canh tác toàn bộ phần đất trên thì các bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Nay ông Lê Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Phước T và bà Lê Thị K (vợ ông T) phải trả toàn bộ diện tích đất đã bao chiếm của ông Lê Văn H, phần đất có diện tích là 7.000m^2, (đo đạc thực tế là 6.629,1m^2 theo tờ trích đo địa chính số 26-2025) đất tọa lạc tại ấp H, xã H, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 59522/QSDĐ QĐUB vào ngày 21/5/1998 tại thửa số 292, tờ bản đồ số 4 do UBND huyện H cấp cho ông Lê Văn H.

Đồng thời ông H yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận QSD đất số BM 216869 do UBND huyện H cấp ngày 11/7/2013 đứng tên bà Nguyễn Thị M1 (bà M1 chuyển nhượng cho ông Võ Văn T6) gồm thửa đất số 435, 290a, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.247m^2, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Kiên Giang; hủy biến động sang tên ông T vào ngày 09/7/2019. Hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Hà Thị Mỹ D1 tại thửa đất số 291a, tờ bản đồ số 4, diện tích 10.759m^2, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 312312 do UBND huyện H cấp ngày 06/01/2014 đứng tên trên

giấy là ông Nguyễn Văn L1 (ông L1 chuyển nhượng cho bà D1) và yêu cầu Tòa án hủy biến động sang tên ông T vào ngày 21/5/2019.

- Bị đơn ông Bùi Phước T trình bày:

Phần đất hiện ông Lê Văn H đang tranh chấp với ông có nguồn gốc là do ông nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn T6 và bà Hà Thị Mỹ D1 vào năm 2019, cụ thể như sau:

Nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn T6 thửa đất số 435 diện tích là 2.863m^2 tờ bản đồ số 4 và thửa 290a tờ bản đồ số 4, diện tích 21.364m^2; đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 216869 do UBND huyện H, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/7/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị M1 (Bà M1 chuyển nhượng cho ông T6), với giá 210.000.000đồng/1.000m^2, khi nhận chuyển nhượng có đo đạc. Sau khi nhận chuyển nhượng xong đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H điều chỉnh biến động sang tên ông T vào ngày 09/7/2019 và ông sử dụng phần đất này để nuôi tôm cho đến nay.

Nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị Mỹ D1 thửa đất số 291a, tờ bản đồ số 4, diện tích 10.759m^2; đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 312312 do UBND huyện H, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 06/01/2014 đứng tên là ông Nguyễn Văn L1 (ông L1 chuyển nhượng cho bà D1), ông T mua với giá 210.000.000 đồng/1.000m^2, khi nhận chuyển nhượng có đo đạc. Sau khi nhận chuyển nhượng đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H điều chỉnh biến động sang tên ông T vào ngày 21/5/2019, ông sử dụng phần đất này để nuôi tôm cho đến nay. Sau đó ông T tiến hành đo đạc để đổi giấy chứng nhận QSD đất thì ông H đứng ra ngăn cản vì ông H cho rằng có một phần đất của ông H nên hai bên xảy ra tranh chấp. Việc tranh chấp được UBND xã T hòa giải nhưng không thành.

Nay ông Lê Văn H yêu cầu vợ chồng ông trả toàn bộ diện tích đất có diện tích là 7.000m^2, đất tọa lạc tại: ấp H, xã H, tỉnh An Giang thì ông T không đồng ý. Vì phần đất này do ông T nhận chuyển nhượng từ ông T6 và bà D1 là hợp pháp, ông T đề nghị giữ nguyên hiện trạng phần đất nêu trên cho ông được sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K trình bày:

Bà Lê Thị K là vợ của ông Bùi Phước T, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn T6 và bà Hà Thị Mỹ D1 các phần đất như lời trình bày của ông Bùi Phước T là đúng sự thật. Bà K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H, vì phần đất này vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông T6 và bà D1 là hợp pháp. Ngoài ra bà K không trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày như sau:* Bà Nguyễn Thị N là vợ của ông Lê Văn H. Hiện nay ông Lê Văn H đang khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Phước T phải trả lại toàn bộ diện tích đất đang bao chiếm là 7.000m^2, tọa lạc tại ấp H, xã H, tỉnh An Giang, tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận QSD đất số BO59522/QSDĐ/QĐUB ngày 21/5/1998 do UBND huyện H cấp cho ông Lê Văn H. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết M, bà Lê Thị Hồng H1, bà Lê Mỹ L, ông Lê Tất Tl và ông Lê Thành T2 trình bày:* Anh chị em chúng tôi là các con ruột của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị N. Chúng tôi có ý kiến đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cha chúng tôi là ông Lê Văn H. Chúng tôi đã nhận được tất cả các thông báo, quyết định của Tòa án để giải quyết đối với vụ án nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời đề nghị Tòa án các cấp giải quyết vắng mặt do đi làm ăn xa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh An Giang quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H về việc yêu cầu ông Bùi Phước T và bà Lê Thị K phải trả lại phần đất đang quản lý tọa lạc tại ấp H, xã H, tỉnh An Giang.

1.1. Buộc ông Bùi Phước T và bà Lê Thị K phải trả lại cho ông Lê Văn H phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 6.629,1m^2, theo Tờ trích đo địa chính số 26-2025 do Chi nhánh Khu vực Liên xã H lập ngày 31/7/2025. Phần đất tọa lạc tại ấp H, xã H, tỉnh An Giang.

(Kèm theo tờ trích đo địa chính số TĐ 26 – 2025 do Chi nhánh L2 lập ngày 31/7/2025).

1.2. Kiến nghị các cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất thu hồi và điều chỉnh lại diện tích đất của các bên, đồng thời lại cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Kèm theo tờ trích đo địa chính số TĐ 26 – 2025 do Chi nhánh L2 lập ngày 31/7/2025). Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

- Ngày 03 tháng 10 năm 2025, bị đơn ông Bùi Phước T kháng cáo yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm do Toà cấp sơ thẩm giải quyết không khách quan. Yêu cầu đưa người chuyển nhượng QSD đất với ông là ông Võ Văn T6 và bà Hà Thị Mỹ D1 tham gia tố tụng trong vụ án để đảm bảo quyền lợi cho ông. Vì ông chuyển nhượng

đất sang tên từ ông T6 bà D1 là hợp pháp, ông không chiếm đất của ông H theo khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo ông Bùi Phước T trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bản án sơ thẩm buộc ông trả QSD đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H là không khách quan. Ông không chiếm đất theo khởi kiện của ông H. QSD đất hiện ông đang sử dụng gồm 03 thửa: ông nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn T6 02 thửa: số 435 diện tích là 2.863m^2 và thửa 290a diện tích 21.364m^2, sang tên ông T vào ngày 09/7/2019. Nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị Mỹ D1 thửa đất số 291a, diện tích 10.759m^2, sang tên ông T vào ngày 21/5/2019. Ông T sử dụng 03 thửa đất này để nuôi tôm cho đến nay.

QSD đất ông H khởi kiện 7000m^2, (yêu cầu đo đạc thực tế 6.678m^2) vị trí theo yêu cầu của ông H là tại phần mặt tiền thửa số 291a chuyển nhượng từ bà D1 và một phần mặt tiền thửa đất chuyển nhượng của ông T6.

Ông xác định ông T6 và bà D1 hiện nay đang cư trú tại Phường R tỉnh An Giang và cam kết cung cấp đúng địa chỉ cho Tòa án khi Tòa triệu tập ông T6, bà D1 là người liên quan.

Ông Nguyễn Văn L1 người đứng tên giấy chứng nhận QSD đất chuyển nhượng cho bà D1, bà D1 chuyển nhượng qua ông T; bà Nguyễn Thị M1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất chuyển nhượng ông T6, ông T6 chuyển nhượng ông T.

Ông T nộp văn bản trình bày của ông Võ Văn T6, bà Hà Thị Mỹ D1 có kiến yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện H cấp đứng tên ông Lê Văn H ngày 21/5/1998. Do thửa 292 theo giấy chứng nhận QSD đất ông H được cấp Nhà nước thu hồi 1 phần và bồi thường cho ông H thỏa đáng. Phần còn lại ông H bỏ hoang, người khác sử dụng, Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho người khác là đúng quy định. Trước đây cơ quan tham mưu cho UBND huyện H có sơ suất không lập thủ tục trình UBND huyện H thu hồi giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông H trước khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người quản lý sử dụng thực tế khu đất là ông Nguyễn Văn L1, bà M1.

- Nguyên đơn ông Lê Văn H do ông Nguyễn D đại diện trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm. Do ông T không có yêu cầu phản tố và không cung cấp địa chỉ những người chuyển nhượng đất với ông T tại tòa sơ thẩm. Nếu ông T có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà D1 ông T6 đối với QSD đất buộc trả ông H theo bản án sơ thẩm thì ông T có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Theo Công văn của UBND xã T ngày 18/2/2022 xác định qua kiểm tra sổ Mục kê và Sơ đồ 14 lưu tại UBND xã T thì thửa đất số 292 tờ bản đồ số 04 thuộc ấp H xã T, huyện H, Kiên Giang mang tên ông Lê Văn H và thửa đất trên ông H được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

Phiên tòa ngày 24 tháng 3 năm 2026 ông D trình bày qua liên hệ với nguyên đơn thì được biết hiện nay ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị M1 người đứng tên giấy chứng nhận QSD đất mà nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất theo khởi kiện bổ sung hiện đang cư trú tại xã H, tỉnh An Giang. Phiên tòa ngày 16 tháng 4 năm 2026, người đại diện nguyên đơn ông D trình bày có thông tin ông L1 đã chết.

- Người liên quan bà Lê Thị Hồng H1 (con ông H) thống nhất theo trình bày của ông D, không chấp nhận kháng cáo của ông T, yêu cầu giữ y bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm, chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi phước T, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án Khu vực 4, An Giang thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung, đưa Người liên quan tham gia tố tụng theo quy định tại điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự đối với ông L1, bà M1, ông T6 và bà D1. Đồng thời thu thập thêm chứng cứ về vị trí đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ đương sự tham gia phiên tòa. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đại diện UBND xã H, bà Lê Thị K, bà Nguyễn Thị N1, bà Lê Thị Tuyết M, bà Lê Mỹ L, ông Lê Tất T1, ông Lê Thành T2 đều có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt đương sự trên.

Đối với người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện H là Chủ tịch UBND xã H (Theo hướng dẫn tại Công văn số 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Toà án nhân dân tối cao), Bản án sơ thẩm xác định UBND xã H là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện H là chưa chính xác.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đức T4 Hội đồng xét xử thấy rằng:

QSD đất nguyên đơn ông Lê Văn H tranh chấp với bị đơn ông Bùi Phước T, các bên thống nhất diện tích 6.629,1m^2, theo Tờ trích đo địa chính số 26-2025 do Chi nhánh Khu vực Liên xã H lập ngày 31/7/2025. Phần đất tọa lạc tại ấp H, xã H, tỉnh An Giang.

Về nguồn gốc đất, vị trí, quá trình sử dụng theo khởi kiện của ông H thì ông T không thống nhất.

Nguồn gốc QSD đất: ông H xác định là thuộc QSD hợp pháp của ông H tại thửa số 292 trong diện tích 12.006m^2 thuộc giấy chứng nhận QSD đất số BO59522 do UBND huyện H cấp ngày 21/5/1998 đứng tên ông Lê Văn H. Ông T xác định QSD đất ông H tranh chấp trong 03 thửa ông chuyển nhượng hợp pháp từ ông Võ Văn T6 và bà Hà Thị Mỹ D1 năm 2019.

Quá trình sử dụng: ông H cho rằng năm 2015 bà Nguyễn Thị M1 chiếm đất của ông, sau đó bà M1 chuyển nhượng sang ông L1, ông L1 chuyển nhượng sang ông T. Ông H không trực tiếp, không thực hiện QSD đất từ năm 2001 (do bị xâm nhập mặn) đến nay, đất tranh chấp là phần còn lại khoản 7.000m^2 cùng thửa với QSD đất Nhà nước thu hồi 5.000m^2 làm đê biển năm 2003. Đối với ông T sử dụng đất từ khi chuyển nhượng sang tên từ ông T6 và Bà D1 năm 2019 đến nay.

Căn cứ pháp lý đối với QSD đất tranh chấp: Ông H xác định thuộc thửa 292 theo Giấy chứng nhận QSD đất số BO59522 do UBND huyện H cấp ngày 21/5/1998 đứng tên ông Lê Văn H.

Đối với ông T là chuyển nhượng sang tên từ bà Hà Thị Mỹ D1: thửa số 291a diện tích 10.759m^2. Giấy chứng nhận QSD đất thửa 291a do ông Nguyễn Văn L1 đứng tên được UBND huyện H cấp ngày 06/01/2014. Ông L1 chuyển nhượng QSD đất từ bà Nguyễn Thị T7 Giấy chứng nhận QSD đất bà T7 được cấp ngày 12/02/2007 (bà T7 thừa kế QSD đất từ ông Nguyễn Văn T5 theo Giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện H cấp đứng tên ông T5 ngày 23/8/2004).

Hai thửa đất số 435 và 290a: ngày 09/7/2019 ông T chuyển nhượng sang tên từ ông Võ Văn T6. Ngày 14/5/2019 ông T6 nhận chuyển nhượng sang tên từ bà X. Ngày 07/01/2016 bà X nhận chuyển nhượng sang tên từ bà M1. Giấy chứng nhận QSD đất 02 thửa này được UBND huyện H cấp đứng tên bà Nguyễn Thị M1 ngày 11/7/2013, do bà Nguyễn Thị T7 tặng cho bà M1 (BL 267) gồm 2 thửa: thửa 435 tách từ thửa 291a và thửa 290a giấy chứng nhận QSD đất ngày 12/02/2007 tên Bà T7 (BL265), do bà T7 thừa kế từ ông T5 các thửa 290, 290a và 291a theo Giấy chứng nhận QSD đất ông Nguyễn Văn T5 được UBND huyện H cấp ngày 23/8/2004 (BL 266).

Như vậy xét về nguồn gốc, căn cứ pháp lý, quá trình sử dụng đất tranh chấp: QSD đất thửa 291a, 435 và 290a ông T đang sử dụng là từ giao dịch chuyển nhượng QSD đất hợp pháp. Các thửa đất ông T sử dụng có nguồn gốc từ thửa 291, 290a thuộc Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Nguyễn Văn T5 được UBND huyện H cấp ngày 23/8/2004, chưa có căn cứ hợp pháp xác định thửa 291a, 435 và 290a thuộc thửa 292 theo giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện H cấp đứng tên ông Nguyễn Văn H2 ngày 21/5/1998.

Tại Công văn số 01/UBND- VP ngày 18/02/2022 của UBND xã T (BL 284), Công văn 482/UBND- TNMT ngày 15/7/2022 của UBND huyện H (BL298 – 299) không xác định các thửa đất ông T đang sử dụng thửa 291a, 435 và 290a thuộc thửa 292 theo giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện H cấp ngày 21/5/1998 đứng tên ông Lê Văn H như phần nội dung Biên bản hòa giải của UBND xã T (BL 03) .

Ngoài ra, theo yêu cầu khởi kiện của ông H xác định năm 2015 bà Nguyễn Thị M1 chiếm QSD đất của ông; Khởi kiện bổ sung ông H yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Văn L1; hủy sang tên chuyển nhượng từ ông T6 bà D1 sang ông T nhưng Bản án sơ thẩm không xác định tham gia tố tụng là người liên quan trong vụ án đối với bà M1, ông L1, ông T6 và bà D1 để xác định bà M1 có chiếm đất nguyên đơn hay không, ý kiến của đương sự theo yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn như thế nào, là chưa đảm bảo khách quan quyền lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn ông T nộp văn bản trình bày của ông T6, bà D1 có kiến yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện H cấp đứng tên ông Lê Văn H ngày 21/5/1998. Ông T yêu cầu đưa tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan trong vụ án đối với ông T6 và bà D1.

Trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của ông T. Hủy bản án sơ thẩm 156/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh An Giang, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Hủy án sơ thẩm do tại cấp phúc thẩm bị đơn yêu cầu đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà tại cấp sơ thẩm chưa yêu cầu và cần thiết phải có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

[3] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá sẽ được tính lại khi thụ lý giải quyết lại sơ thẩm

[4] Án phí: án phí sơ thẩm sẽ được tính lại khi thụ lý giải quyết lại sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ông T không phải chịu 300.000 đồng do kháng cáo được chấp nhận, hoàn trả ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu của cơ quan Thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 68, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nghị quyết 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Phước T4.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 156/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh An Giang, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về chi phí tố tụng: Sẽ được tính lại khi thụ lý giải quyết lại sơ thẩm.

3. Án phí:

Án phí sơ thẩm: Sẽ được tính lại khi thụ lý giải quyết lại sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ông Bùi Phước T4 không phải chịu, hoàn trả ông T4 tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003005 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực 4 – An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 4 – An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Hường