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

Bản án số: 417/2025/DS-PT
Ngày: 07-5-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: ông Thân Văn Nhường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1034/2024/TLPT- DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 1137/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Phương Du H, sinh năm 1956. Địa chỉ: số C, đường T, Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Khánh T. Địa chỉ: số E đường P, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; và bà Lê Thị Lệ T1, sinh năm 1960; Địa chỉ: số E P, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Triệu Minh T2. Địa chỉ: số A đường T, Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bà Triệu Thị Ánh . Địa chỉ: số D, đường T, Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh S. Địa chỉ: số A, đường C, Phường B, thành phố

S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Bà Triệu Thị H1. Địa chỉ: số D đường T, Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Triệu Thị L. Địa chỉ: đường C, Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà Triệu Thị H2. Địa chỉ: số D đường T, Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Trầm Thị Hồng L1.

6. Bà Triệu Như Huỳnh .1

Cùng địa chỉ: số A đường T, Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Triệu Thị H2, bà Triệu Thị H1, bà Triệu Như H3, bà Trầm Thị Hồng L1: ông Triệu Minh T2 và bà Triệu Thị Á (có mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Phương Du H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 6 năm 2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 25 tháng 7 năm 2023 của nguyên đơn Phương Du H thì nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn có một thửa đất rẫy có diện tích khoảng 3.200m^2, tọa lạc tại Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc đất do ông bà tổ tiên tạo lập, sử dụng và để lại cho nguyên đơn từ trước năm 1975. Đến năm 1979, nguyên đơn có cho ông Trần Văn H4 (nay ông H4 đã chết) làm rẫy trên phần đất có diện tích khoảng 2.500m^2, khi cho ông H4 làm rẫy thì hai bên chỉ thực hiện bằng lời nói, không lập thành văn bản, nhưng có người chứng kiến.

Trong quá trình làm rẫy ông Trần Văn H4 đã tự ý cho ông Triệu Minh T2 cất nhà nhỏ có diện tích khoảng 50m^2 để ở tạm trông coi rẫy, nên nguyên đơn đồng ý, vì thời điểm đó nguyên đơn cũng muốn có người ở gần để tiện bề chăm sóc quản lý khu mộ của gia đình nằm gần đất rẫy của nguyên đơn. Đến năm 2017 thì ông Triệu Minh T2 và bà Triệu Thị Á tiếp tục cất thêm 02 căn nhà trên phần đất của nguyên đơn có diện tích khoảng 200m^2 (loại nhà trệt, vách tường, máy tôn, nền gạch men), nhiều lần nguyên đơn yêu cầu tạm dừng việc cất nhà nhưng ông T2 và bà Á không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Nguyên đơn ông Phương Du H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Triệu Minh T2, bà Triệu Thị Á phải trả lại cho ông Phương Du H toàn bộ phần đất có diện tích 250m^2, thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 32, đất tại Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh S cấp cho hộ Triệu Minh T2 ngày 10 tháng 9 năm 2002 (diện tích thửa đất số 52 là 30,1m^2 nhưng diện tích thực tế thửa đất trên là 250m^2.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp

cho hộ ông Triệu Minh T2 vào ngày 10/9/2002 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 32, đất tại Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Tại Tờ tường trình ngày 14/8/2024, bị đơn Triệu Minh T2 trình bày: phần đất này của gia đình bị đơn có nguồn gốc là do cha tên Triệu Văn L2 sinh năm 1929 mất năm 1989, mẹ tên Nguyễn Thị T3 sinh năm 1934 chết năm 2001 tạo lập; sau khi cha, mẹ chết để lại cho 5 anh em chúng tôi cùng quản lý sử dụng. Hiện nay trên phần đất có 03 căn nhà gồm: nhà của Triệu Thị H2, nhà của Triệu Thị H1 và nhà của Triệu Thị Ánh . Cha, mẹ bị đơn đã ở trên phần đất này hơn 90 năm. Trước năm 2002, Nhà nước có chính sách đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các chị em (là đồng thừa kế) của cha, mẹ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 10/9/2002, bị đơn được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2029 tại thửa 52, tờ bản đồ số 32, diện tích 30,1m^2, nhưng thực tế diện tích sử dụng là 251,5 m^2 (do nằm trong lộ giới), tọa lạc tại Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Đây là đất gốc của gia đình bị đơn và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phương Du H.

Tại Tờ tường trình ngày 26/6/2023 cũng như tại phiên tòa bị đơn Triệu Thị Á trình bày: gia đình bị đơn có mảnh đất do cha, mẹ tạo lập để lại cho chúng tôi. Cha, mẹ chúng tôi đã sử dụng phần đất này từ năm 1934 cho đến khi qua đời thì chị em chúng tôi cùng sử dụng, hiện nay trên phần đất có 03 căn nhà gồm: nhà của Triệu Thị H2, nhà của Triệu Thị H1 và nhà của Triệu Thị Ánh . Đến năm 2002, Triệu Minh T2 đại diện các thừa đồng thừa kế xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/9/2002, số vào sổ 2029 tại thửa 52, tờ bản đồ số 32, diện tích 30,1m^2, nhưng thực tế diện tích sử dụng là 251,5m^2 (do nằm trong lộ giới), tọa lạc tại Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp.

Ông Phương Du H cho rằng ông Trần Văn H4 tự ý cho ông Triệu Minh T2 và Triệu Thị Ánh cất nhà ở khoảng 50m^2 là không đúng sự thật. Ngoài ra, ông H còn cho rằng vào năm 2017, chúng tôi cất thêm 02 căn nhà là không đúng vì trên phần đất này có 03 căn nhà từ khi cha, mẹ chúng tôi còn sống ở với chúng tôi, do nhà bị mục, sập nên cha, mẹ chúng tôi đã cất lại nhiều lần. Vào năm 1983, cha tôi xây lại căn nhà trước; hiện nay là nhà số D đường T của bà Triệu Thị H1, khi xây không có tranh chấp hay ngăn cản. Năm 2008, hai căn kế tiếp bị sập, chúng tôi cất lại thì cũng không có ai tranh chấp hay ngăn cản gì. Nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Triệu Thị H1, Triệu Thị H2, Triệu Như H3 và Trầm Thị Hồng L1 cùng có tờ tường trình vào ngày 14/8/2024 và đều có nội dung giống như tường trình của các bị đơn Triệu Minh T2 và Triệu Thị Ánh .

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phương Du H đối với yêu cầu buộc ông Triệu Minh T2, bà Triệu Thị Á phải trả lại cho ông Phương

Du H toàn bộ phần đất có diện tích 250 m^2, thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 32, đất tại Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có sơ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Triệu Minh T2 vào ngày 10/9/2002 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 32, đất tại Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2024, nguyên đơn ông Phương Du H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phương Du H và người đại diện thống nhất vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh S và bà Triệu Thị L vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của nguyên đơn nên căn cứ theo quy định tại điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: nguyên đơn yêu cầu các bị đơn ông Triệu Minh T2, bà Triệu Thị Á phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ phần đất có diện tích 250m^2, thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 32 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Triệu Minh T2 vào ngày 10/9/2002 đối với thửa đất trên.

[2.1] Nguyên đơn cho rằng vào năm 1979, nguyên đơn có cho ông Trần Văn H4 (nay ông H4 đã chết) làm rẫy trên phần đất có diện tích khoảng 2.500m^2, khi cho ông H4 làm rẫy thì hai bên chỉ thực hiện bằng lời nói, không lập thành văn bản. Trong quá trình làm rẫy, ông Trần Văn H4 đã tự ý cho ông Triệu Minh T2 cất nhà nhỏ có diện tích khoảng 50m^2 để ở tạm trông coi rẫy, nên nguyên đơn

đồng ý; đến năm 2017 thì ông Triệu Minh T2 và bà Triệu Thị Á tiếp tục cất thêm 02 căn nhà trên phần đất của nguyên đơn có diện tích khoảng 200m^2 nhưng không được phía bị đơn thừa nhận. Ngoài lời trình bày thì nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì thể hiện đã cho ông H4 làm rẫy trên đất của nguyên đơn và sau đó ông H4 cho các bị đơn cất nhà ở. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày này.

[2.2] Nguyên đơn cung cấp 06 Giấy xác nhận nguồn gốc đất đang tranh chấp, giấy xác nhận này nguyên đơn đánh máy sẵn cùng nội dung các ông bà: Lý Cẩm Đ, sinh năm 1971; Triệu Kim H5, sinh năm 1953; Phương Đại L3, sinh năm 1947; Trương Văn L4, sinh năm 1961; Trương Văn V, sinh năm 1961 và Trần Văn B, sinh năm 1961 cùng ký tên ghi họ, tên địa chỉ vào giấy xác nhận với nội dung "*... nguồn gốc đất của cụ Lý Phước T4 (tên thường gọi: ông Xã T4), sau khi cụ Lý Phước T4 chết thì phần đất này để lại cho gia đình cháu ngoại là ông Phương Du H từ trước năm 1975, sau đó gia đình ông H cho gia đình ông Triệu Minh T5 mượn sử dụng...*". Tuy nhiên, nội dung giấy xác nhận là do ông H tự đánh máy sẵn cho các người làm chứng ký tên, trong khi đó có những người chỉ sinh năm 1971 và 1961 nhưng lại xác nhận là phần đất này để lại cho gia đình ông H sử dụng trước năm 1975 nên các ý kiến này không chứng minh được nguồn gốc đất tranh chấp là của nguyên đơn.

[2.3] Các bị đơn cho rằng nguồn gốc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 32 là của cha, mẹ các bị đơn đã khai phá sử dụng từ năm 1934 đến khi cha, mẹ các bị đơn chết thì để lại cho các bị đơn sử dụng cho đến nay. Vào ngày 24/4/2002, ông Triệu Minh T2 có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại Khóm A, Phường C, thị xã S, tỉnh Sóc Trăng và được Ủy ban nhân dân Phường C xác nhận (bút lục 56); ngày 25/4/2002, gia đình ông Triệu Minh T2 có lập tờ ủy quyền về việc anh, em trong gia đình ủy quyền cho ông Triệu Minh T2 đứng tên hợp thức hóa quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân Phường C xác nhận (bút lục 62).

[2.4] Ngoài ra, theo biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất (bút lục 57) được Ủy ban nhân dân Phường C xác nhận ngày 10/5/2002, Phòng địa chính xác nhận ngày 18/6/2002 và Sở Đ1 xác nhận ngày 28/8/2002 thì nguồn gốc thửa đất là đất của ông Triệu Văn L2 và bà Nguyễn Thị T3 tự khai phá cất nhà ở từ năm 1954. Đến năm 1989, ông L2 chết, năm 2001 bà T3 chết. Triệu Minh T2 đứng tên hợp thức hóa đồng thừa kế và các bị đơn sử dụng liên tục từ khi khai hoang cho đến nay.

[2.5] Tại Văn bản số 523/VPĐK-ĐK ngày 26/9/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S (bút lục 87) có nội dung: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Triệu Minh T2 đối với thửa đất số 52 là đúng trình tự, thủ tục quy định theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC, ngày 30/11/2001 của T6 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh S cho rằng yêu cầy hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khởi kiện là không có cơ sở. Ngoài ra, tại Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất ngày 10/5/2002 (bút lục 194) có ông Phương Du H ký xác nhận.

[2.6] Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn có yêu cầu đi giám định chữ ký

của nguyên đơn trên Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất ngày 10/5/2002 vì nguyên đơn cho rằng không phải chữ ký của nguyên đơn nhưng do nguyên đơn không chứng minh được nguồn gốc đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nên việc giám định này là không cần thiết. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.7] Từ những căn cứ như đã nêu trên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì khác nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát, bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

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

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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 và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phương Du H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phương Du H được miễn.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Hòa **Trần Văn Đạt** **Nguyễn Thị Cúc**