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

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

Bản án số: 366/2026/DS-PT
Ngày: 24 – 4 - 2026
V/v *"Tranh chấp chia di sản thừa kế, đòi tài sản và yêu cầu 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 Nguyễn Thị Thanh

*Các Thẩm phán:* Bà Bùi Thị Thu

Ông Cao Văn Tám

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Văn Nơi - 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 Lê Công T - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, 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 65/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2026 về việc *"Tranh chấp chia di sản thừa kế, đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1504/2026/QĐPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Quang T1, sinh năm 1932 (chết ngày 10/11/2022);

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Quang T1:*

1. Ông Trương Quang H, sinh năm 1956; nơi cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang) – Vắng mặt.

2. Ông Trương Quang H1, sinh năm 1958; nơi cư trú: Tổ A, khóm A, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang (nay là phường C, tỉnh An Giang) – Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Quang H1:* Ông Nguyễn Phi H2, sinh năm 1960; nơi cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang) – Có mặt.

*(Văn bản ủy quyền ngày 15/9/2023)*

3. Bà Trương Thị Thanh P, sinh năm 1960; nơi cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (nay là phường L, tỉnh An Giang) – Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà P:* Ông Nguyễn Phú H3, sinh năm 1984; nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã B, tỉnh An Giang) – Vắng mặt.

*(Theo giấy ủy quyền ngày 27/6/2025).*

4. Bà Trương Thị Thanh N, sinh năm 1964; nơi cư trú: 2723 S # A Renton WA 98056 USA.

5. Bà Trương Thị Thanh Q, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (nay là phường L, tỉnh An Giang) – Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q:* Luật sư Nguyễn Mạnh H4 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H – Có mặt.

6. Ông Trương Quang V (Trương Vinh Q1), sinh năm 1966; nơi cư trú: 2815 MILL AVE S RENTON WA 98055 USA.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trương Quang H, sinh năm 1956 - Vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Hồng V1, sinh năm 1955 - Vắng mặt.

Cùng cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trương Quang T2, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang) – Có mặt.

*(Theo Giấy ủy quyền ngày 14/7/2022).*

Địa chỉ liên hệ: H, chung cư B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (Nay là H, chung cư B, phường L, tỉnh An Giang).

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

1. Bà Trương Thị Thanh Q, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (nay là phường L, tỉnh An Giang) – Có mặt.

2. Bà Trương Thị Thanh P, sinh năm 1960; nơi cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang) – Có mặt.

3. Ông Trương Quang V (Trương Vinh Q1), sinh năm 1966; nơi cư trú: 2815 MILL AVE S RENTON WA 98055 USA – Vắng mặt.

4. Bà Trương Thị Thanh N, sinh năm 1964; nơi cư trú: 2723 S # A Renton WA 98056 USA – Vắng mặt.

5. Ông Trương Quang H1, sinh năm 1958; nơi cư trú: Tổ A, khóm A, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang (nay là phường C, tỉnh An Giang) – Vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh An Giang – Vắng mặt.

7. Ông Trương Quang T2, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang) – Có mặt.

8. Ông Nguyễn Phi H2, sinh năm 1960 – Có mặt.

9. Ông Nguyễn Gia H5, sinh năm 1997 – Vắng mặt.

Cùng cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

10. Ông Mai Chánh N1, sinh năm 1963 – Vắng mặt.

11. Ông Mai Chánh P1, sinh năm 1989 – Có mặt.

Cùng cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Chánh N1 và ông Mai Chánh P1:* Bà Bùi Thị T3, sinh năm 2002; nơi cư trú: Số C, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang) – Vắng mặt.

*(Theo giấy ủy quyền ngày 27/6/2025).*

12. Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1987; nơi cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang) – Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Thị Thanh Q, bà Trương Thị Thanh P, ông Nguyễn Phi H2.

## NỘI DUNG:

***1. Nguyên đơn ông Trương Quang T1 trình bày:***

Ông Trương Quang T1 và bà Trần Mỹ L1 chung sống có 06 người con gồm: Ông Trương Quang H, ông Trương Quang H1, bà Trương Thị Thanh P, bà Trương Thị Thanh N, bà Trương Thị Thanh Q và ông Trương Quang V (không

có con riêng, con nuôi). Năm 2015 bà L1 mất (theo giấy khai tử số 167 ngày 19/11/2015 của UBND phường M), không để lại di chúc.

Vào năm 2002, ông T1, bà L1 có kêu con trai là ông Trương Quang H đi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dãy đất tọa lạc tại địa chỉ số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, diện tích 362,5m$^2$ để sau này sẽ phân chia lại cho những người con không có đất để ở. Vì tin tưởng con trai nên ông T1, bà L1 không quan tâm và giao hết cho ông H đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2015, ông T1 và bà L1 mới hay ông Trương Quang H chỉ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất một phần cho ông T1, bà L1 đứng tên có diện tích 198,2m$^2$ (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01290QSDĐ/Ac ngày 04/4/2002). Phần còn lại diện tích 231.10m$^2$, thì ông Trương Quang H và vợ là bà Lê Thị Hồng V1 cùng đứng tên (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 320770, số vào sổ 01938 QSDĐ/Ac do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 31 tháng 8 năm 2004).

Năm 2015, bà L1 chết thì vợ chồng ông H cho rằng diện tích đất 231.10m$^2$ là của vợ chồng ông nên không đồng ý tách thửa để chia cho anh em. Do diện tích đất 231.10m$^2$ có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng ông Trương Quang T1, bà Trần Mỹ L1. Do đó ông T1 khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu vợ chồng ông H, bà V1 trả lại cho ông 50% diện tích đất 231.10m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 320770 (số vào sổ 01938 QSDĐ/Ac) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 31 tháng 8 năm 2004, số tờ bản đồ: 013; số thửa: 279; diện tích: 200m$^2$; mục đích sử dụng: T; số tờ bản đồ: 013; số thửa: 280; diện tích: 31.10m$^2$; mục đích sử dụng: LNK. Còn 50% của phần diện tích đất 231.10m$^2$ ông T1 yêu cầu chia thừa kế bằng hiện vật, chia đều cho các đồng thừa kế của bà Trần Mỹ L1 bao gồm: ông Trương Quang T1, ông Trương Quang H, ông Trương Quang H1, bà Trương Thị Thanh P, bà Trương Thị Thanh Q, bà Trương Thị Thanh N, ông Trương Quang V.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 320770 (số vào sổ 01938 QSDĐ/Ac) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 31 tháng 8 năm 2004 cho ông Trương Quang H, bà Lê Thị Hồng V1.

Ngày 10/11/2022, ông Trương Quang T1 chết (theo giấy chứng tử số: 226 ngày 16/11/2022). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T1 bao gồm các con là các ông bà Trương Quang H, Trương Quang H1, Trương Thị Thanh P, Trương Thị Thanh N, Trương Thị Thanh Q, Trương Quang V. Trong đó các ông bà Trương Quang H1, Trương Thị Thanh P, Trương Thị Thanh Q, Trương Quang V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông T1. Còn ông Trương Quang H, bà Trương Thị Thanh N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1.

***Các ông bà Trương Quang H1, Trương Thị Thanh P, Trương Thị Thanh Q, Trương Quang V cùng trình bày:***

Đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Trần Hữu Ý (ông nội bà Trương Mỹ L) để lại cho mẹ chúng tôi là bà Trần Mỹ L1. Ngày 15/8/1996, bà Trần Mỹ L1

làm Đơn xin cấp quyền sử dụng đất và Đơn xin xác nhận việc sử dụng đất ổn định, diện tích 25m x 14,5m = 362,5m$^2$, được Ủy ban nhân dân phường M xác nhận nguồn gốc đất do cụ Trần Hữu Ý đứng bộ để lại cho cháu sử dụng từ năm 1970.

Năm 2002, bà Trần Mỹ L1 được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01290QSDĐ/Ac ngày 04/4/2002, diện tích 198,2m$^2$ đất thuộc thửa số 266, tờ bản đồ số 018.

Vợ chồng ông Trương Quang H và bà Lê Thị Hồng V1 tự ý kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 320770, số vào sổ 01938QSDĐ/Ac ngày 31/8/2004, diện tích 231,1m$^2$ đất thuộc thửa số 279, 280, tờ bản đồ số 13.

Nay ông T1 chết, nên các ông bà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T1, không thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Thống nhất với Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; Chứng thư Thẩm định giá số 240124.01/2024/CT.VVAC ngày 24/01/2024 của Công ty cổ phần T6; Kết luận giám định số 1273/KL-KTHS ngày 02/10/2024 của Phòng K1 - Công an tỉnh A.

Đối với cây trồng trên đất gồm: 01 cây xoài, 01 cây cóc, 01 cây phượng hoàng, 01 cây hoàng hậu là do cha mẹ ông Trương Quang T1 và bà Trần Mỹ L1 trồng, các cây trồng này không có giá trị nên không tranh chấp, nếu ai được sử dụng đất có cây trồng thì người đó được sở hữu, sử dụng.

***2. Bị đơn là ông Trương Quang H và bà Lê Thị Hồng V1 do ông Trương Quang T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông bà cố (Trần Hữu Ý) trước đó xa xưa, đất này, thấp trũng, hầm hố. Ông Trương Quang H và bà Lê Thị Thanh V2 quản lý, sử dụng, trang trải, tôn tạo nhiều năm mới được như hiện nay.

Năm 2004, ông Trương Quang H và bà Lê Thị Thanh V2 đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 320770, số vào sổ 01938 QSDĐ/Ac ngày 31/8/2004, diện tích 231,1m$^2$ đất thuộc thửa số 279, 280, tờ bản đồ số 13 tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Ngày 20/4/2004, ông Trương Quang H có đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất riêng lẻ (đơn có xác nhận của UBND phường M). Khi đo thì diện tích đất ông H, bà V2 sử dụng thực tế là 231,1m$^2$. Thủ tục cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà V2 có chủ sử dụng ký tên đầy đủ (trong đó có bà Trần Mỹ L1 – là mẹ của ông H ký giáp ranh).

Nay bị đơn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn thống nhất đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trương Quang T2.

Thống nhất với Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; Chứng thư Thẩm định giá số 240124.01/2024/CT.VVAC ngày 24/01/2024 của Công ty cổ phần T6;

Đối với Kết luận giám định số 1273/KL-KTHS ngày 02/10/2024 của Phòng K1 - Công an tỉnh A không có ý kiến.

Đối với cây trồng trên đất gồm: 01 cây xoài, 01 cây cóc, 01 cây phượng hoàng, 01 cây hoàng hậu là tự mọc, các cây trồng này không có giá trị nên không tranh chấp, nếu ai được sử dụng đất có cây trồng thì người đó được sở hữu, sử dụng.

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

***3.1. Ông Trương Quang T2 và người đại diện theo ủy quyền của ông T2 là bà Lê Lâm T4 trình bày:***

Cha mẹ của ông Trương Quang T2 là ông Trương Quang H và bà Lê Thị Hồng V1 có sử dụng khu đất tọa lạc tại số A khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 231,1m$^2$ đất ở (T) và (LNK) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01938QSDĐ/Ac do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 31/8/2004; nguồn gốc đất là của ông, bà để lại, con cháu ai ở ổn định thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng.

Ông Trương Quang T1 và bà Trần Mỹ L1 là cha mẹ của ông H cũng sử dụng phần đất liền kề với đất của ông H. Ông T1, bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002. Sau đó, ông Trương Quang H đã đứng ra xây dựng mới căn nhà cho ông T1, bà L1, vì căn nhà cũ đã xuống cấp, dột nát.

Tiền xây cất nhà do bà Trương Thị Thanh N (em của ông Trương Quang H) gửi về, khi căn nhà hoàn thành, thấy cha mẹ già yếu không ai chăm sóc nên ông H cùng vợ, con dời qua ở chung với ông T1, bà L1 để tiện việc nuôi dưỡng và chăm sóc cha mẹ; còn căn nhà của ông Trương Quang H cất năm 1996 sử dụng để xe và chứa đồ gia dụng.

Bà Trương Thị Thanh Q (là em ruột của ông H) và ông Mai Chánh N1 có nhà ở trong Công ty C bị giải tỏa nên có xin ông Trương Quang H ở tạm nhà của ông H, chờ tìm nơi ở mới, vì thương em nên ông H đồng ý.

Bà Trương Thị Thanh P và ông Nguyễn Phi H2 (chồng của bà P) có nhà ở thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang, do làm ăn thất bại nên bán nhà, bà P và ông Nguyễn Phi H2 di chuyển về L sinh sống, trong khi chờ tìm nơi ở, có xin ông Trương Quang H cho ở tạm  nhà của ông H và phần đất còn trống của ông Trương Quang H (bên cạnh nhà bà Q và ông N1). Năm 2018, ông H và bà V1 sang Mỹ định cư nhưng có ủy quyền cho ông Trương Quang T2 (con ruột) sử dụng đất và sở hữu căn nhà của ông H và bà V1.

Tháng 3 năm 2020, vợ chồng bà P và Phi H2 tự ý tháo dỡ phần nhà mà ông Q1 H2 cho ở tạm (không hỏi ý kiến gia đình ông H2), sau đó xây dựng nhà

mới; lúc đó ông T2 có tranh cản và gửi đơn đến các cơ quan chức năng can thiệp, vợ chồng bà P và ông Phi H2 có làm Tờ cam kết cất tạm nhà tiền chế trên phần đất thuộc quyền sở hữu của gia đình ông T2, khi nào gia đình ông T2 có yêu cầu lấy lại đất thì thông báo trước 06 tháng, vợ chồng bà P và ông Phi H2 sẽ tháo dỡ nhà đi nơi khác, mọi chi phí tháo dỡ bà P và ông Phi H2 tự chịu, không đòi bồi thường và không hỗ trợ tìm nơi ở mới (Biên bản hòa giải ngày 19/3/2020 của UBND phường M và Tờ cam kết ngày 24/3/2020).

Ngày 08/3/2022, ông H2, bà V1 lập hợp đồng tặng cho con là ông Trương Quang T2 căn nhà và diện tích 231,1m$^2$ đất. Việc tặng cho nhà, đất được Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L2 điều chỉnh ngày 17/3/2022 tại trang tư của GCN QSD đất do ông H2, bà V1 đứng tên.

Nay ông T2 có yêu cầu độc lập như sau:

Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà Trương Thị Thanh Q, ông Mai Chánh N1 và con tên Mai Chánh P1 trả lại căn nhà, kết cấu mái tole, cột gỗ, nền gạch, vách gỗ và gạch; toạ lạc khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang thuộc GCN QSD đất số: 01938.QSDĐ/Ac do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 31/8/2004; chỉnh lý tại trang tư mang tên ông Trương Quang T2 ngày 17/3/2022 tại các Điểm 4 – 9 – 6 – 32 có diện tích là 48,4m$^2$ và phần mái che tại các Điểm 11 – 4 – 9 – 23 có diện tích là 15,4m$^2$ . Tổng diện tích là 63,8m$^2$, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2, tỉnh An Giang và phải liên đới bồi thường thiệt hại từ ngày Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý cho đến nay với tổng số tiền tạm tính như sau: Tiền cho thuê 2.000.000 đồng/tháng x 31 tháng = 62.000.000 đồng (sáu mươi hai triệu đồng).

Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà Trương Thị Thanh P, ông Nguyễn Phi H2 cùng con tên Nguyễn Gia H5 và Nguyễn Anh K tháo dỡ, di dời căn nhà kết cấu: mái tole, cột gỗ, nền gạch, vách tole; và phải trả lại phần đất (mà vợ chồng bà Trương Thị Thanh P và ông Nguyễn Phi H2 cho mượn cất nhà ở tạm) toạ lạc khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang thuộc GCN QSD đất số: 01938.QSDĐ/Ac do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 31/8/2004; chỉnh lý tại trang tư mang tên ông Trương Quang T2 ngày 17/3/2022 tại các điểm 3 – 24 – 32 – 26 có diện tích là 57,6m$^2$; phần mái che tại các Điểm 21 – 22 – 24 – 3 có diện tích là 9,2m$^2$ ; phần nhà kho tại các điểm 28 – 29 – 31 – 30 có diện tích là 11,6m$^2$ . Tổng diện tích là 78,4m$^2$, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2, tỉnh An Giang và phải liên đới bồi thường thiệt hại từ ngày Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý cho đến nay với tổng số tiền tạm tính như sau: Tiền cho thuê 2.000.000 đồng/tháng x 31 tháng = 62.000.000 đồng (sáu mươi hai triệu đồng).

Thống nhất với Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; Chứng thư Thẩm định giá số 240124.01/2024/CT.VVAC ngày 24/01/2024 của Công ty cổ phần T6;

Đối với cây trồng trên đất gồm: 01 cây xoài, 01 cây cóc, 01 cây phượng hoàng, 01 cây hoàng hậu là tự mọc, các cây trồng này không có giá trị nên

không tranh chấp, nếu ai được sử dụng đất có cây trồng thì người đó được sở hữu, sử dụng.

***3.2. Ông Trương Quang H1 trình bày:***

Ông T1 và bà L1 là vợ chồng, có 6 người con gồm các ông bà Trương Quang H, Trương Quang H1, Trương Thị Thanh Q, Trương Thị Thanh P, Trương Thị Thanh N, Trương Quang V.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Hữu Ý để lại cho cháu bà Trần Mỹ L1 sử dụng từ năm 1970 với tổng diện tích là 362,5m$^2$. Đến năm 1996 bà L1 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và năm 2002 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 198,2m$^2$.

Đối với diện tích đất còn lại ông Trương Quang H và bà Lê Thị Hồng V1 tự ý kê khai và đến năm 2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 231,1m$^2$. Việc kê khai cấp giấy của ông H và bà V1 là tự ý làm nên cha mẹ cũng như anh em không hề biết.

Do đó thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không thống nhất đối với yêu cầu độc lập của ông Trương Quang T2.

Thống nhất với Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; Chứng thư Thẩm định giá số 240124.01/2024/CT.VVAC ngày 24/01/2024 của Công ty cổ phần T6; Kết luận giám định số 1273/KL-KTHS ngày 02/10/2024 của Phòng K1 - Công an tỉnh A.

Đối với cây trồng trên đất gồm: 01 cây xoài, 01 cây cóc, 01 cây phượng hoàng, 01 cây hoàng hậu là do cha mẹ là ông Trương Quang T1 và bà Trần Mỹ L1 trồng, các cây trồng này không có giá trị nên không tranh chấp, nếu ai được sử dụng đất có cây trồng thì người đó được sở hữu, sử dụng.

***3.3. Bà Trương Thị Thanh P, ông Nguyễn Phi H2 trình bày:***

Ông T1 và bà L1 là vợ chồng, có 6 người con gồm các ông bà Trương Quang H, Trương Quang H1, Trương Thị Thanh Q, Trương Thị Thanh P, Trương Thị Thanh N, Trương Quang V.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Hữu Ý để lại cho cháu sử dụng từ năm 1970 với tổng diện tích là 362,5m$^2$. Đến năm 1996 bà L1 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và năm 2002 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 198,2m$^2$.

Đối với diện tích đất còn lại ông Trương Quang H và bà Lê Thị Hồng V1 tự ý kê khai và đến năm 2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 231,1m$^2$. Việc kê khai cấp giấy của ông H và bà V1 là tự ý làm nên cha mẹ cũng như anh em không hề biết.

Do đó thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không thống nhất đối với yêu cầu độc lập của ông Trương Quang T2.

Bà Trương Thị Thanh P còn yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động GCN

QSD đất số: 01938.QSDĐ/Ac do Ủy ban Nhân dân thành phố L cấp ngày 31/8/2004 cho ông Trương Quang H, bà Lê Thị Hồng V1 do Văn phòng Đ Chi nhánh L2 chỉnh lý tại trang 4 cho ông Trương Quang T2 ngày 17/3/2022.

Thống nhất với Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; Chứng thư Thẩm định giá số 240124.01/2024/CT.VVAC ngày 24/01/2024 của Công ty cổ phần T6; Kết luận giám định số 1273/KL-KTHS ngày 02/10/2024 của Phòng K1 - Công an tỉnh A.

Đối với cây trồng trên đất gồm: 01 cây xoài, 01 cây cóc, 01 cây phượng hoàng, 01 cây hoàng hậu là do cha mẹ là ông Trương Quang T1 và bà Trần Mỹ L1 trồng, các cây trồng này không có giá trị nên không tranh chấp, nếu ai được sử dụng đất có cây trồng thì người đó được sở hữu, sử dụng.

***3.4. Bà Trương Thị Thanh Q, ông Mai Chánh N1 và Mai Chánh P1 cùng trình bày:***

Ông T1 và bà L1 là vợ chồng, có 6 người con gồm các ông bà Trương Quang H, Trương Quang H1, Trương Thị Thanh Q, Trương Thị Thanh P, Trương Thị Thanh N, Trương Quang V.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Hữu Ý để lại cho cháu sử dụng từ năm 1970 với tổng diện tích là 362,5m$^2$. Đến năm 1996 bà L1 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và năm 2002 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 198,2m$^2$.

Đối với diện tích đất còn lại ông Trương Quang H và bà Lê Thị Hồng V1 tự ý kê khai và đến năm 2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 231,1m$^2$. Việc kê khai cấp giấy của ông H và bà V1 là tự ý làm nên cha mẹ cũng như anh em không hề biết.

Do đó thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Đối với yêu cầu độc lập của ông T2 về việc yêu cầu bà Trương Thị Thanh Q, ông Mai Chánh N1 và Mai Chánh P1 trả nhà không đồng ý, vì căn nhà trước đây do ông T1 và bà L1 xây cất, đến năm 1996 bà Q vào ở và xây dựng mới toàn bộ, hiện nay do bà Q, ông Mai Chánh N1 và Mai Chánh P1 đang sinh sống.

Thống nhất với Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; Chứng thư Thẩm định giá số 240124.01/2024/CT.VVAC ngày 24/01/2024 của Công ty cổ phần T6; Kết luận giám định số 1273/KL-KTHS ngày 02/10/2024 của Phòng K1 - Công an tỉnh A.

Đối với cây trồng trên đất gồm: 01 cây xoài, 01 cây cóc, 01 cây phượng hoàng, 01 cây hoàng hậu là do cha mẹ là ông Trương Quang T1 và bà Trần Mỹ L1 trồng, các cây trồng này không có giá trị nên không tranh chấp, nếu ai được sử dụng đất có cây trồng thì người đó được sở hữu, sử dụng.

***3.5. Ông Trương Quang V trình bày:***

Ông T1 và bà L1 là vợ chồng, có 6 người con gồm các ông bà Trương Quang H, Trương Quang H1, Trương Thị Thanh Q, Trương Thị Thanh P, Trương Thị Thanh N, Trương Quang V.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Hữu Ý để lại cho cháu sử dụng từ năm 1970 với tổng diện tích là 362,5m$^2$. Đến năm 1996 bà L1 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và năm 2002 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 198,2m$^2$.

Đối với diện tích đất còn lại ông Trương Quang H và bà Lê Thị Hồng V1 tự ý kê khai và đến năm 2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 231,1m$^2$. Việc kê khai cấp giấy của ông H và bà V1 là tự ý và cha mẹ cũng như anh em không hề biết.

Do đó thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không thống nhất đối với yêu cầu độc lập của ông Trương Quang T2.

Thống nhất với Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; Chứng thư Thẩm định giá số 240124.01/2024/CT.VVAC ngày 24/01/2024 của Công ty cổ phần T6; Kết luận giám định số 1273/KL-KTHS ngày 02/10/2024 của Phòng K1 - Công an tỉnh A.

Đối với cây trồng trên đất gồm: 01 cây xoài, 01 cây cóc, 01 cây phượng hoàng, 01 cây hoàng hậu là do cha mẹ là ông Trương Quang T1 và bà Trần Mỹ L1 trồng, các cây trồng này không có giá trị nên không tranh chấp, nếu ai được sử dụng đất có cây trồng thì người đó được sở hữu, sử dụng.

***3.6. Bà Trương Thị Thanh N trình bày:***

Thống nhất, ông Trương Quang T1 và bà Trần Thị Mỹ L1 có 06 người con gồm các ông bà Trương Quang H, Trương Quang H1, Trương Thị Thanh Q, Trương Thị Thanh P, Trương Thị Thanh N và ông Trương Quang V.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N không đồng ý vì đất có nguồn gốc đất của ông Trần Hữu Ý và bà Bùi Thị V3. Ông H và bà V1 sau nhiều năm sinh sống đã bồi đắp tôn tạo để có được diện tích đất như hiện nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004. Đối với vụ án này bà không có ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật. Do ở xa nên xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

**3.7. Ủy ban nhân dân thành phố L: X**in xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

**Tại bản án dân sự số 42/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, quyết định:**

*"...1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quang T1 (chết), Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T1: Gồm các ông bà Trương Quang H1, Trương Thị Thanh P, Trương Thị Thanh Q, Trương Quang V về yêu cầu vợ chồng ông Trương Quang H, bà Lê Thị Hồng V1*

*trả lại cho ông T1 50% diện tích đất 231.10m$^2$; còn 50% của phần diện tích đất 231.10m$^2$ là của bà L1, thì ông T1 yêu cầu chia thừa kế bằng hiện vật, chia đều cho các đồng thừa kế của bà Trần Mỹ L1 bao gồm: ông Trương Quang T1, ông Trương Quang H, ông Trương Quang H1, bà Trương Thị Thanh P, bà Trương Thị Thanh Q, bà Trương Thị Thanh N, ông Trương Quang V và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 320770 (số vào sổ 01938 QSDĐ/Ac) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 31 tháng 8 năm 2004 cho ông Trương Quang H, bà Lê Thị Hồng V1.*

*2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Thanh P yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động GCN QSD đất số: 01938.QSDĐ/Ac được Ủy ban Nhân dân thành phố L cấp ngày 31/8/2004 cho ông Trương Quang H, bà Lê Thị Hồng V1 do Văn phòng Đ Chi nhánh L2 chỉnh lý tại trang tư cho ông Trương Quang T2 ngày 17/3/2022.*

*3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Quang T2.*

*Buộc vợ chồng bà Trương Thị Thanh Q, ông Mai Chánh N1 và con tên Mai Chánh P1 phải tháo dỡ, di dời (hoặc bằng mọi biện pháp khác) toàn bộ căn nhà, vật kiến trúc và tài sản khác (nếu có) ra khỏi khu đất để trả lại diện tích đất cho ông Trương Quang T2, cụ thể: Căn nhà có kết cấu nền gạch men, khung sắt tiền chế, gỗ vuông, vách gạch + tole, mái tole; toạ lạc khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang thuộc GCN QSD đất số: 01938.QSDĐ/Ac do Ủy ban Nhân dân thành phố L cấp ngày 31/8/2004; chỉnh lý tại trang tư mang tên ông Trương Quang T2 ngày 17/3/2022 tại các Điểm 4 – 9 – 6 – 32 có diện tích là 48,4m$^2$ và phần mái che tại các Điểm 11 – 4 – 9 – 23 có diện tích là 15,4m$^2$ . Tổng diện tích là 63,8m$^2$, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2, tỉnh An Giang.*

*Buộc vợ chồng bà Trương Thị Thanh P, ông Nguyễn Phi H2 cùng con tên Nguyễn Gia H5 và Nguyễn Anh K phải tháo dỡ, di dời (hoặc bằng mọi biện pháp khác) toàn bộ căn nhà, vật kiến trúc và tài sản khác (nếu có) ra khỏi khu đất để trả lại diện tích đất cho ông Trương Quang T2, cụ thể: Căn nhà kết cấu: mái tole, cột gỗ, nền gạch, vách tole; toạ lạc khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang thuộc GCN QSD đất số: 01938.QSDĐ/Ac do Ủy ban Nhân dân thành phố L cấp ngày 31/8/2004; chỉnh lý tại trang tư mang tên ông Trương Quang T2 ngày 17/3/2022 tại các Điểm 3 – 24 – 32 – 26 có diện tích là 57,6m$^2$; phần mái che tại các Điểm 21 – 22 – 24 – 3 có diện tích là 9,2m$^2$ ; phần nhà kho tại các Điểm 28 – 29 – 31 – 30 có diện tích là 11,6m$^2$ . Tổng diện tích là 78,4m$^2$, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2, tỉnh An Giang.*

*Ông Trương Quang T2 được sở hữu, sử dụng các cây trên đất gồm: 01 cây xoài, 01 cây cóc, 01 cây phượng hoàng, 01 cây hoàng hậu.*

*Cho thời hạn lưu cư đối với bà Trương Thị Thanh Q, ông Mai Chánh N1 và con tên Mai Chánh P1 là 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.*

*Cho thời hạn lưu cư đối với bà Trương Thị Thanh P, ông Nguyễn Phi H2 cùng con tên Nguyễn Gia H5 và Nguyễn Anh K là 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.*

*Đình chỉ yêu cầu độc lập bồi thường thiệt hại của ông Trương Quang T2 về yêu cầu vợ chồng bà Trương Thị Thanh Q, ông Mai Chánh N1 và con tên Mai Chánh P1 cùng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại số tiền 62.000.000 đồng và tính lãi.*

*Đình chỉ yêu cầu độc lập bồi thường thiệt hại của ông Trương Quang T2 về yêu cầu vợ chồng bà Trương Thị Thanh P, ông Nguyễn Phi H2 cùng con tên Nguyễn Gia H5 và Nguyễn Anh K cùng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại số tiền 62.000.000 đồng và tính lãi…"*

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

**** Sau khi xét xử sơ thẩm:***

Ngày 25 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang nhận được đơn kháng cáo của bà Trương Thị Thanh P, bà Trương Thị Thanh Q, ông Nguyễn Phi H2, kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 23/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Ngày 15/10/2025, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo bổ sung của bà Trương Thị Thanh Q, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:*** bà Trương Thị Thanh P, bà Trương Thị Thanh Q, ông Nguyễn Phi H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền lợi cho bà Q đề nghị hủy án sơ thẩm do vi phạm tố tụng chưa thụ lý yêu cầu độc lập của bà P, cấp giấy chứng nhận không đúng, trường hợp không hủy án thì chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá các tài liệu chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, tuy nhiên buộc bà P, bà Q tháo dỡ nhà các công trình kiến trúc để trả đất cho bị đơn là chưa hợp lý, nên giao cho bị đơn được quản lý sử dụng và thanh toán trả bà P giá trị bằng tiền. Đối với bà Q đã sử dụng đất thời gian dài gần 30 năm, từ thời điểm ông H2 chưa kê khai cấp giấy chứng nhận, gia đình bà Q đã xây dựng các công trình trên đất ở ổn định, không có chỗ ở nào khác, hoàn cảnh gai đình khó khăn, bị

bệnh ung thư, cấp sơ thẩm chưa xem xét công sức duy trì, tôn tạo tài sản của gia đình bà Q. Nên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Q, buộc bị đơn phải trích công sức duy trì tôn tạo giá trị sử dụng đất cho bà Q, đối trừ phần còn lại bà Q thanh toán giá trị bằng tiền quyền sử dụng đất cho bị đơn là phù hợp.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trương Thị Thanh P, bà Trương Thị Thanh Q và ông Nguyễn Phi H2 làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Trương Thị Thanh P, bà Trương Thị Thanh Q và ông Nguyễn Phi H2, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy :

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 231,1m$^2$: Theo lời trình bày thống nhất của các đương sự thì diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc từ cụ Trần Hữu Ý để lại, cụ Ý không có con, sau khi cụ Ý chết thì phía nguyên đơn cho rằng cụ Trần Hữu Ý để lại cho bà Trần Mỹ L1 là cháu sử dụng; phía bị đơn và ông Trương Quang T2 cũng xác định nguồn gốc đất là của cụ Trần Hữu Ý, sau đó ông H2, bà V1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ nhiều năm và đã kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có chữ ký giáp ranh của bà L1 khi còn sống.

Hồ sơ còn thể hiện năm 1996 bà Trần Mỹ L1 có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích 362,5m$^2$, nhưng đến năm 2002 bà L1 chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 198,2m$^2$. Các tài liệu về kê khai, đo đạc, xác định ranh giới, nghĩa vụ tài chính và cấp giấy chứng nhận năm 2002 đều thể hiện bà L1 trực tiếp thực hiện thủ tục xin cấp giấy đối với phần diện tích 198,2m$^2$ đang quản lý, sử dụng. Năm 2003 ông T1 (chồng bà L1) và bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với chính phần đất này; đến năm 2013, ông T1 và bà L1 lập di chúc để lại nhà đất thuộc giấy chứng nhận nêu trên cho ông Trương Quang V. Những tình tiết đó cho thấy ông T1, bà L1 biết rõ diện tích đất được Nhà nước công nhận cho mình chỉ là 198,2m$^2$, chứ không phải đến năm 2015 mới biết việc cấp giấy cho ông H2, bà V1 đã được cấp giấy chứng nhận phần diện tích 231,1m$^2$.

Do đó, cấp sơ thẩm diện tích 231,1m$^2$ không phải do cụ Ý cho bà L1 và ông T1 là cháu rể, cũng không phải mua chuyển nhượng của người khác, mà là tài sản ông H2 và bà V1 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Do đó, cấp sơ thẩm xác định không phải là tài sản chung của bà L1, ông T1, nên yêu cầu ông H2, bà V1 trả lại cho ông T1 50% diện tích 231,1m$^2$ và yêu cầu chia thừa kế đối với 50% còn lại là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 320770 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 31/8/2004 cho ông Trương Quang H, bà Lê Thị Hồng V1: Hồ sơ thể hiện vợ chồng ông H, bà V1 có đơn đăng ký xin cấp giấy chứng nhận ngày 20/4/2004, có biên bản kê khai hiện trạng nhà đất, bản trích đo, hồ sơ kỹ thuật khu đất và thông báo công khai hồ sơ đăng

ký đất tại địa phương; sau đó được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 231,1m$^2$. Cấp sơ thẩm đánh giá trình tự, thủ tục cấp giấy cho ông H, bà V1 là phù hợp quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy; đồng thời phía nguyên đơn không chứng minh được diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T1, bà L1. Bởi vậy, không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] Đối với nội dung kháng cáo liên quan đến chữ ký mang tên bà Trần Mỹ L1 trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 cho ông Trương Quang H, bà Lê Thị Hồng V1, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ và trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết này. Kết luận giám định số 1273/KL-KTHS ngày 02/10/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh A xác định chữ ký mang tên Trần Mỹ L1 trên Đơn đăng ký - xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 20/4/2004 không phải do cùng một người ký ra so với mẫu chữ ký của bà L1; tuy nhiên chữ viết mang tên Trần Mỹ L1 trên tài liệu này lại do cùng một người viết ra so với mẫu chữ viết của bà L1. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều đã được công bố, tiếp cận kết luận giám định và thống nhất với kết quả giám định, không có yêu cầu giám định bổ sung hoặc giám định lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Q không yêu cầu giám định lại nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[2.4] Đối với yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Thanh P về việc hủy phần chỉnh lý biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận cho ông Trương Quang T2 ngày 17/3/2022, hồ sơ thể hiện ngày 08/3/2022 ông Trương Quang H, bà Lê Thị Hồng V1 đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 231,1m$^2$ cho ông Trương Quang T2; hợp đồng được công chứng và sau đó được Văn phòng Đ Chi nhánh L2 chỉnh lý biến động. Khi quyền sử dụng đất của ông H, bà V1 đối với phần đất 231,1m$^2$ được xác định là hợp pháp, thì việc tặng cho cho ông Trương Quang T2 và chỉnh lý sang tên theo hợp đồng công chứng là có căn cứ pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động của bà P là đúng.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có sai sót về tố tụng, bà P có đơn yêu cầu độc lập nhưng không làm thủ tục thụ lý và thông báo cho bà P nộp tạm ứng án phí mà vẫn xem xét yêu cầu độc lập của bà P. Do yêu cầu của bà P không được chấp nhận nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ khác. Vì vậy, cấp phúc thẩm không hủy án. Cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2.5] Đối với yêu cầu độc lập của ông Trương Quang T2 buộc bà Trương Thị Thanh Q, ông Mai Chánh N1, ông Mai Chánh P1; bà Trương Thị Thanh P, ông Nguyễn Phi H2, ông Nguyễn Gia H5 và ông Nguyễn Anh K tháo dỡ, di dời tài sản, trả lại đất:

Ông Trương Quang T2 đã được ông H2 và bà Vân T5 cho nhà đất năm 2022, nên có quyền về tài sản. Tuy nhiên, việc bà P và bà Q sử dụng nhà đất trên có 2 giai đoạn.

- Thời điểm bà P cùng gia đình ở nhờ trên đất là năm 2018 thì vợ chồng ông H2, bà V1 cư trú ở nước ngoài có ủy quyền cho con là ông T2 quản lý nhà đất nên giữa bà P và ông H2 với ông T2 có làm giấy cam kết ngày 24/3/2020: nội dung bà P, ông H2 ở nhờ trên phần đất trống, khi nào ông T2 đòi lại sẽ thông báo trước 06 tháng.

Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập buộc bà P, ông H2 trả lại đất cho Trương Quang T2 diện tích 78,4m$^2$, đồng thời dành thời hạn lưu cư 06 tháng là phù hợp. Tuy nhiên, việc bà P và ông H2 xây dựng nhà ở trên đất có sự đồng ý của bên cho mượn đất, nên việc yêu cầu bà P và ông H2 phá dỡ nhà để trả mặt bằng là không phù hợp thực tế, mà nên để ông T2 được sở hữu sử dụng công trình trên đất và thanh toán bằng tiền theo định giá tài sản là 182.569.280 (Một trăm tám mươi hai triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm tám mươi đồng) cho bà P và ông H2, đảm bảo tính ổn định, tránh lãng phí và thuận tiện thi hành án.

- Thời điểm gia đình bà Q sử dụng đất của ông H2, bà V1 năm 1996 thì không có văn bản cam kết nào, trên đất có sẵn nhà  do ông H2 tạo dựng, sau bà Q tôn tạo dựng thêm để ở, tính đến nay đã gần 30 năm. Vợ chồng Bà Q và ông N1 không có chỗ ở nào khác và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng thừa nhận, bản thân mắc bệnh hiểm nghèo. Thực tế thì bà V1 và H2 đã định cư từ lâu ở nước ngoài, năm 2022 mới tặng cho nhà đất cho ông T2, ông T2 cũng không sử dụng hết phần diện tích đất 231,1m$^2$. Căn cứ vào sơ đồ hiện trạng thửa đất và điều kiện hoàn cảnh của gia đình bà Q thì nên buộc bà Q thanh toán cho ông T2 bằng tiền giá trị đất 63,8m$^2$ gia đình bà đang sử dụng theo giá đất đã được thẩm định giá ở cấp sơ thẩm là phù hợp, đảm bảo cả quyền lợi cho ông T2 cũng như đảm bảo quyền về chỗ ở cho gia đình bà Q và không trái với quy định của pháp luật.

Theo đó, giá trị sử dụng đất đã được cấp sơ thẩm định giá đất ở là 28.347.000 đồng/ m$^2$ x 63,8 m$^2$ = 1.808.538.000 đồng.

Xét, gia đình bà Q đã quản lý, sử dụng đất thời gian dài gần 30 năm, nên trích một phần công sức quản lý, duy trì, tôn tạo giá trị sử dụng đất cho bà Q bằng 30% giá trị tài sản là 542.561.000 đồng.

Sau khi khấu trừ công sức cho vợ chồng bà Q thì bà Q, ông N1 còn phải thanh toán cho ông T2 giá trị bằng tiền là: 1.265.977.000 đồng.

[2.6] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Q, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà P và ông H2. Sửa một phần bản án sơ thẩm như nhận định trên.

[2.7] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trương Quang T1 là người cao tuổi có đơn xin miễn tạm ứng án phí nên được miễn; Bà Trương Thị Thanh P là người cao tuổi nên được miễn án phí.

+ H6 lại cho ông Trương Quang T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000093 ngày 06/01/2023 và 3.100.000 đồng theo biên lai thu số 0000284 ngày 15/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

- Án phí dân sự phúc thẩm: do bà Trương Thị Thanh P, bà Trương Thị Thanh Q và ông Nguyễn Phi H2 là người cao tuổi, kháng cáo được chấp nhận một phần, nên không phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Thanh P và ông Nguyễn Phi H2; chấp nhận một phần kháng cáo bà Trương Thị Thanh Q.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 23/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quang T1 (chết), Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T1: Gồm các ông bà Trương Quang H1, Trương Thị Thanh P, Trương Thị Thanh Q, Trương Quang V về yêu cầu vợ chồng ông Trương Quang H, bà Lê Thị Hồng V1 trả lại cho ông T1 50% diện tích đất 231.10m$^2$; còn 50% của phần diện tích đất 231.10m$^2$ là của bà L1, thì ông T1 yêu cầu chia thừa kế bằng hiện vật, chia đều cho các đồng thừa kế của bà Trần Mỹ L1 bao gồm: ông Trương Quang T1, ông Trương Quang H, ông Trương Quang H1, bà Trương Thị Thanh P, bà Trương Thị Thanh Q, bà Trương Thị Thanh N, ông Trương Quang V và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 320770 (số vào sổ 01938 QSDĐ/Ac) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 31 tháng 8 năm 2004 cho ông Trương Quang H, bà Lê Thị Hồng V1.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Thanh P yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động GCN QSD đất số: 01938.QSDĐ/Ac được Ủy ban Nhân dân thành phố L cấp ngày 31/8/2004 cho ông Trương Quang H, bà Lê Thị Hồng V1 do Văn phòng Đ Chi nhánh L2 chỉnh lý tại trang tư cho ông Trương Quang T2 ngày 17/3/2022.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trương Quang T2.

- Buộc vợ chồng bà Trương Thị Thanh P, ông Nguyễn Phi H2 và những người cư trú cùng phải trả lại diện tích đất 78,4m$^2$ thuộc một phần GCN QSD đất số: 01938.QSDĐ/Ac do Ủy ban Nhân dân thành phố L cấp ngày 31/8/2004; chỉnh lý tại trang tư mang tên ông Trương Quang T2 ngày 17/3/2022, diện tích là 78,4m$^2$, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2, tỉnh An Giang. Ông T2 được quyền sử dụng công trình trên đất và phải thanh toán trả cho bà P số tiền theo thẩm định giá là 182.569.280 (Một trăm tám mươi hai triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm tám mươi đồng).

Bà Trương Thị Thanh P, ông Nguyễn Phi H2 được quyền lưu cư tại nhà đất trên, thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bà Trương Thị Thanh Q, ông Mai Chánh N1 được quyền sử dụng 63,8m$^2$ đất thuộc một phần GCN QSD đất số: 01938.QSDĐ/Ac do Ủy ban Nhân dân thành phố L cấp ngày 31/8/2004; chỉnh lý tại trang tư mang tên ông Trương Quang T2 ngày 17/3/2022, có diện tích là 63,8m$^2$, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/3/2022 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L2, tỉnh An Giang.

Bà Q, ông H2 phải thanh toán cho ông T2 số tiền: 1.265.977.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi lăm tiệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

- Ông T2, bà Q và ông H2 được quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai tại địa phương để làm thủ tục chỉnh lý biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên.

- Ông Trương Quang T2 được sở hữu, sử dụng các cây trên đất gồm: 01 cây xoài, 01 cây cóc, 01 cây phượng hoàng, 01 cây hoàng hậu (thuộc phần đất trống của ông T2)

- Đình chỉ yêu cầu độc lập bồi thường thiệt hại của ông Trương Quang T2 về yêu cầu vợ chồng bà Trương Thị Thanh Q, ông Mai Chánh N1 và con tên Mai Chánh P1 cùng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại số tiền 62.000.000 đồng và tính lãi.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập bồi thường thiệt hại của ông Trương Quang T2 về yêu cầu vợ chồng bà Trương Thị Thanh P, ông Nguyễn Phi H2 cùng con tên Nguyễn Gia H5 và Nguyễn Anh K cùng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại số tiền 62.000.000 đồng và tính lãi.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trương Quang T1 là người cao tuổi có đơn xin miễn tạm ứng án phí nên được miễn; Bà Trương Thị Thanh P là người cao tuổi nên được miễn án phí.

+ H6 lại cho ông Trương Quang T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000093 ngày 06/01/2023 và 3.100.000 đồng theo biên lai thu số 0000284 ngày 15/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trương Thị Thanh P, ông Nguyễn Phi H2, bà Trương Thị Thanh Q không phải chịu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn nộp thi hành án đối với khoản tiền được thi hành án thì bên phải thi hành án phải thi hành và còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự;
- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

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

**Nguyễn Thị Thanh**