

**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: 382/2025/DS-PT

Ngày: 25-4-2025

*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:** Ông Nguyễn Văn Khương

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 Trần Đăng Ry – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 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 983/2024/TLPT- DS ngày 06 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 120/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 1127/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Trần Lý Q, sinh năm 1950 (chết ngày 06/5/2022).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Lý Q:*

1.1 Ông Trần Lý Thanh T, sinh năm 1978 (vắng mặt);

1.2 Ông Trần Quang T1, sinh năm 1980 (vắng mặt);

1.3 Ông Trần Hoàng G, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Cùng cư trú: số F, Tổ D, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

2. Bà Trần Thị Huế H, sinh năm 1956; nơi cư trú: Tổ A, ấp P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang.

3. Bà Trần Thị Thanh H1, sinh năm 1960; nơi cư trú: Tổ D, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

4. Bà Trần Thị Minh H2, sinh năm 1961; nơi cư trú: Tổ I, ấp P, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ông Trần Lý H3, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ D, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

6. Bà Mai Thị L, sinh năm 1953;

7. Ông Trần Minh T2, sinh năm 1977;

8. Ông Trần Việt T3, sinh năm 1978;

Cùng cư trú: số E, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của các ông, bà* Trần Thị Huế H, Trần Thị Thanh H1, Trần Thị Minh H2, Mai Thị L, Trần Minh T2, Trần Việt T3: ông Trần Lý H3, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ D, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị Ngọc H4, sinh năm 1950; nơi cư trú: số F, Tổ D, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*

+ Ông Lâm Văn T4, sinh năm 1957; nơi cư trú: Khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt);

+ Ông Thái Bảo X, sinh năm 1972; nơi cư trú: Khóm X, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh An Giang; trụ sở: số A, đường T, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Đặng Văn N – Phó Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt)

2. Ông Lâm Văn T4, sinh năm 1957; nơi cư trú: khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Lâm Thị H5, sinh năm 1973; nơi cư trú: số B, Khu phố H, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Bà Lâm Thị H6, sinh năm 1975 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

5. Ông Lâm Văn H7, sinh năm 1979 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

6. Ông Lâm Văn H8, sinh năm 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ D, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị H5, bà Lâm Thị H6, ông Lâm Văn H7 và ông Lâm Văn H8:*

+ Ông Lâm Văn T4, sinh năm 1957; nơi cư trú: Khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ông Thái Bảo X, sinh năm 1972; nơi cư trú: Khóm X, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Bà Trần Thị T5, sinh năm 1964 (vắng mặt);

8. Ông Lê Thanh H9, sinh năm 1979 (vắng mặt);

9. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Tổ D, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Trần Lý H3.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Lý Q, ông Trần Lý H3, bà Trần Thị Huế H, bà Trần Thị Thanh H1, bà Trần Thị Minh H2, bà Mai Thị L, ông Trần Minh T2, ông Trần Việt T3 do ông H3 đại diện trình bày:*

Cha mẹ của nguyên đơn là ông Trần Văn T6 và bà Nguyễn Thị S có 07 người con, gồm:

1. Ông Trần Lý T7 chết năm 1997: vợ ông T7 chết năm 1999; con ông T7 là bà Trần Thị T5 và bà Trần Thị P (bà P chết năm 2018);

2. Ông Trần Lý T8 chết năm 2015: vợ ông Thế là bà Mai Thị L; con ông Thế là ông Trần Minh T2 và ông Trần Việt T3;

3. Ông Trần Lý Q chết ngày 06/5/2022: vợ ông Q là bà Trần Thị Thanh H10 (chết năm 2022); con ông Q là ông Trần Lý Thanh T, ông Trần Quang T1 và ông Trần Hoàng G;

4. Bà Trần Thị Huế H;

5. Bà Trần Thị Thanh H1;

6. Bà Trần Thị Minh H2;

7. Ông Trần Lý H3.

Ông T6 chết năm 1921, bà S chết năm 1979, không lập di chúc; ông T6 và bà S có để lại khu đất tại xã L, huyện P (nay là thị xã T), tỉnh An Giang diện tích khoảng 1.600m<sup>2</sup> (chiều ngang mặt tiền là 15m giáp lộ 954, chiều ngang mặt hậu là 17m, chiều dài là 100m); ông T6 và bà S không kê khai đất và không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; khu đất của gia đình nguyên đơn liền kề với khu đất của vợ chồng ông Lâm Văn Q1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H4.

Ủy ban nhân dân huyện P cấp quyền sử dụng đất cho ông Q1 và bà H4 diện tích 378,9m<sup>2</sup> đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSD đất) số 03965QSĐĐ/ôC ngày 11/7/2001; trên đất có nhà ở của ông Q1 và bà H4, nhà ở của ông Lâm V là em của ông Q1.

Ngày 22/5/2024, ông H3 nộp đơn sửa đổi, bổ sung xác định lại yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn và ông T4 cùng có nghĩa vụ trả đất cho nguyên đơn diện

tích 35,3m<sup>2</sup> tại các điểm 50, 27, 13, 12, 11, 5, 103 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 09/4/2024 (sau đây viết tắt là Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/4/2024) thuộc GCNQSD đất số 03965QSDĐ/oC ngày 11/7/2001 do UBND huyện P cấp cho hộ ông Q1; yêu cầu ông T4 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một phần nhà ở cất trên đất lấn chiếm của nguyên đơn ghi nhận theo Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 19/4/2024; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số 03965QSDĐ/oC ngày 11/7/2001 do UBND huyện P cấp cho hộ ông Q1 diện tích 378,9m<sup>2</sup> đất.

*Theo bản tự khai của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H4 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của bị đơn trình bày:*

Ông Q1 chết năm 2017; ông Q1 và bà H4 có 4 người con là: bà H5, bà H6, ông H7 và ông H8.

Cha của ông Q1 là ông Lâm Văn K được thừa hưởng khu đất của mẹ là bà Đào Thị T9 từ năm 1966 (khu đất giáp Lộ 954 thuộc xã L, huyện P, tỉnh An Giang; nay là thị xã T, tỉnh An Giang). Ông K chết, để đất cho ông Q1 thừa hưởng với diện tích 378,9m<sup>2</sup> đất thổ cư; vợ chồng ông Q1 quản lý và sử dụng đất, trên đất có nhà ở của vợ chồng ông Q1 và nhà ở của ông T4 (là em của ông Q1); diện tích 378,9m<sup>2</sup> đất của vợ chồng ông Q1 liền ranh với đất của ông T6 (là cha ông H3).

Vợ chồng ông Q1 kê khai, đăng ký xin cấp GCNQSD đất; UBND huyện P cấp GCNQSD đất số 03965QSDĐ/oC ngày 11/7/2001 cho hộ ông Q1 diện tích 378,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 15.

Ông Q1 chết năm 2017, phần mộ của ông Q1 chôn cất tại diện tích 378,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 146 do ông Q1 đứng tên GCNQSD đất.

Tháng 6/2018, ông H3 dự định xây dựng hàng rào thì ông T4 phát hiện ông H3 cắm mốc lấn sang đất của ông Q1 chiều ngang đất khoảng 0,2m và ông T4 ngăn cản nên ông H3 ngưng xây dựng hàng rào. Sau đó, ông H3 khởi kiện đến nay.

Nay bà H4 xác định là không lấn chiếm đất của nguyên đơn; bà H4 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- UBND thị xã T: vắng mặt trong quá trình tố tụng và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà H6, ông H7, ông H8 và bà H5 do người đại diện trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà H4; không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông T4: không gửi văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong quá trình tố tụng.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tuyên xử:**

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Lý Q do ông Trần Lý Thanh T, ông Trần Quang T1, ông Trần Hoàng G là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Trần Lý H3, bà Trần Thị Huế H, bà Trần Thị Thanh H1, bà Trần Thị Minh H2, bà Mai Thị L, ông Trần Minh T2, ông Trần Việt T3 đối với diện tích 0,3m<sup>2</sup> đất tại phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Trần Lý H3, bà Trần Thị Huế H, bà Trần Thị Thanh H1, bà Trần Thị Minh H2, bà Mai Thị L, ông Trần Minh T2, ông Trần Việt T3 về yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H4, bà Lâm Thị H5, bà Lâm Thị H6, ông Lâm Văn H7, ông Lâm Văn H8 và ông Lâm Văn T4 trả diện tích 35,3m<sup>2</sup> đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03965QSDĐ/0C ngày 11/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Lâm Văn Q1.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Trần Lý H3, bà Trần Thị Huế H, bà Trần Thị Thanh H1, bà Trần Thị Minh H2, bà Mai Thị L, ông Trần Minh T2, ông Trần Việt T3 về yêu cầu ông Lâm Văn T4 tháo dỡ, di dời nhà.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Trần Lý H3, bà Trần Thị Huế H, bà Trần Thị Thanh H1, bà Trần Thị Minh H2, bà Mai Thị L, ông Trần Minh T2, ông Trần Việt T3 về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03965QSDĐ/0C ngày 11/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp cho hộ ông Lâm Văn Q1.

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, nguyên đơn ông Trần Lý H3 có đơn kháng cáo đề ngày 09/9/2024 với nội dung đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H4 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn diện tích 32,5m<sup>2</sup> đất thổ cư.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Lý H3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày:* diện tích đất từ xưa đã có ranh thẳng, nhưng sau này ông Q1 lấn đất qua nên ranh đất của ông H3 bị cong và diện tích đất ông Q1 hiện đang vượt hơn diện tích được cấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chúng tôi.

*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 các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ. Ông H3 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ 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 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Lý Q là ông Trần Lý Thanh T, ông Trần Quang T1, ông Trần Hoàng G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T5, ông Lê Thanh H9, bà Nguyễn Thị N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt; đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã T và đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H4 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là ông Lâm Văn T4 và ông Thái Bảo X có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là có căn cứ theo quy định tại điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Theo hồ sơ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của ông Q1 và bà H4 ghi nhận: năm 1999, ông Q1 và bà H4 nộp đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 378,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 146 (liền ranh với thửa đất 191 của ông Q), tờ bản đồ số 15; Biên bản xác định ranh giới và mốc giới khu đất lập ngày 10/9/1999, có đo đạc hiện trạng khu đất, có các hộ sử dụng đất kế cận (trong đó có ông H3 và ông Q) ký tên, có UBND xã L xác nhận.

[2.2] Theo hồ sơ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của ông Q ghi nhận: năm 1999, ông Q nộp đơn kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 102,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 191 (liền ranh với thửa đất số 146 của ông Q1), tờ bản đồ số 15; Biên bản xác định ranh giới và mốc giới khu đất lập ngày 12/9/1999, có đo đạc hiện trạng khu đất, có các hộ sử dụng đất kế cận (trong đó có ông Q1 và ông H3) ký tên, có UBND xã L xác nhận.

[2.3] Theo hồ sơ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của bà Thanh H1 ghi nhận: năm 2010, bà Thanh H1 nộp đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 119,1m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 433 (liền ranh với thửa đất số 146 của ông Q1), tờ bản đồ số 15; Biên bản xác định ranh giới sử dụng đất lập ngày 22/11/2010, có đo đạc hiện trạng khu đất, có các hộ sử dụng đất kế cận (trong đó có ông Q1 và ông Q) ký tên, có UBND phường L xác nhận.

[2.4] Như vậy, ông Q1 đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng thửa đất số 146, có gia đình nguyên đơn ký tên xác định ranh giới thửa đất cho ông Q1; gia đình nguyên đơn (ông Q, bà Thanh H1) đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng thửa đất

liền kề với thửa đất 146 của ông Q1, thì ông Q1 có ký tên xác định ranh giới thửa đất cho ông Q và bà Thanh H1. Do đó, có cơ sở xác định nguyên đơn đã thống nhất ranh giới và mốc giới về quyền sử dụng diện tích 378,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 146 của hộ gia đình ông Q1.

[2.5] Hộ gia đình ông Q1, bà H4 sử dụng đất công khai, ổn định, lâu dài, đất có nguồn gốc do ông, bà của ông Q1 để lại; cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 378,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 146 của hộ ông Q1 đúng quy định tại khoản 1 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993.

[2.6] Như vậy, xét việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn chiếm đất của nguyên đơn là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện viện Kiểm sát tham gia phiên toà là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H3 phải chịu án phí theo quy định.

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

*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 T10 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 ông Trần Lý H3; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Lý H3 phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000430 ngày 11/9/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Khương**

**Trần Văn Đạt**

**Nguyễn Thị Cúc**