

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

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

Bản án số: 23/2026/DS-PT
Ngày 13 tháng 01 năm 2026.
V/v: “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất; yêu cầu công
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: Ông Hà Huy Cầu.

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương
Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh – 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 Đặng Quốc Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 166/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 176/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2007/2025/QĐXXDS-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Neàng S, sinh năm 1944 và bà Neàng N, sinh năm 1975; cùng nơi cư trú: tổ B, ấp V, xã V, huyện T (nay là xã A), tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Neàng S: bà Neàng N, sinh năm 1975 (theo giấy ủy quyền ngày 04/9/2024 - có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Neàng N: ông Lôi Phương H1, sinh năm 2000; nơi cư trú: Số F, tổ A, khóm G, phường C, thành phố C (nay là phường C), tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2024 – có mặt).

Bị đơn: Ông Châu Văn D, sinh năm 1957; nơi cư trú: tổ I, ấp V, xã V, huyện T (nay xã A), tỉnh An Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Châu Văn D: Bà Hồ

Hoàng P – Luật sư, Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A; địa chỉ: số A (số cũ là 82Bis) đường T, tổ A, khóm B, phường L, tỉnh An Giang (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Ó, sinh năm 1950 (vợ ông Châu Văn D); nơi cư trú: tổ I, ấp V, xã V, huyện T (nay là xã A), tỉnh An Giang.

2. Bà Châu Thị Kim T, sinh năm 1993 (con ông D, bà Ó).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim Ó và bà Châu Thị Kim T: Ông Châu Văn D, sinh năm 1957; nơi cư trú: tổ I, ấp V, xã V, huyện T (nay xã A), tỉnh An Giang.

3. Ông Chau K (chồng bà Neàng S chết năm 2000), sinh năm 1934; nơi cư trú: tổ B, ấp V, xã V, huyện T (nay là xã A), tỉnh An Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chau K1 là:

3.1. Ông Chau K2 (con bà Neàng S, ông Chau K), sinh năm 1972; nơi cư trú: tổ B, ấp V, xã V, huyện T (nay là xã A), tỉnh An Giang.

3.2. Ông Chau K3 (con bà Neàng S, ông Chau K), sinh năm 1973; nơi cư trú: tổ A, ấp V, xã V, huyện T (nay là xã A), tỉnh An Giang (có mặt).

3.3. Bà Neàng P1 (con bà Neàng S, ông Chau K), sinh năm 1983; nơi cư trú: tổ A, ấp V, xã V, huyện T (nay là xã A), tỉnh An Giang (có mặt).

3.4. Bà Neàng D1 (con bà Neàng S, ông Chau K), sinh năm 1989; nơi cư trú: tổ B, ấp V, xã V, huyện T (nay là xã A), tỉnh An Giang (có mặt).

3.5. Bà Neàng S, sinh năm 1944; nơi cư trú: tổ B, ấp V, xã V, huyện T (nay là xã A), tỉnh An Giang.

3.6. Bà Neàng N (con bà Neàng S, ông Chau K), sinh năm 1975, nơi cư trú: tổ B, ấp V, xã V, huyện T (nay là xã A), tỉnh An Giang (có mặt).

4. UBND thị xã T, tỉnh An Giang; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Châu Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Neàng S và bà Neàng N trình bày:

Diện tích đất 15.654m² trồng lúa tọa lạc tại xã V, huyện T (nay là thị xã T) do chồng bà là ông Chau K khai phá sử dụng trước năm 1975 được chế độ S cấp chứng thư QSH diện tích 02H,00,00 Thửa 82B ngày 22/02/1973 cho ông Chau K đứng tên. Bà Neàng S và con gái là bà Neàng N canh tác diện tích đất 15.654m² từ năm 1987 cho đến nay, năm 1993 ông Chau K cho bà N1 Nhảy 6.000m² nằm trong diện tích 15.654m², do là người Khmer không hiểu pháp luật nên không làm giấy tờ. Năm 2022, bà Neàng S và con gái là bà Neàng N2 làm đơn xin cấp QSD đất đối với diện tích 15.654m² (kết quả đo vẽ ngày 12/7/2024 là diện tích

15.552,8m²) thì được biết diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận QSD đất diện tích 34.713m² do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Châu Văn D đứng tên ngày 05/01/1993, ông Châu Văn D tách bộ xin cấp diện tích đất 15.654m² bản đồ số 02, thửa số 510, 505, 511, 504, 493 do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Châu Văn D vào ngày 08/3/1995, nay bà Neàng S và bà Neàng N yêu cầu như sau:

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất diện tích 15.654m² từ bản đồ số 02, thửa số 510, 505, 511, 504, 493 do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Châu Văn D vào ngày 08/3/1995; yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Neàng S và bà N1 Nhảy được quyền sử dụng diện tích 15.654m², ngoài ra các đương sự không yêu cầu gì khác.

Tại biên bản hòa giải ngày 28/8/2024, bà Neàng N3 xác định bà là con bà Neàng S1 và ông Châu K4 (chết năm 2000), bà với bà Neàng S1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 15.654m² đất trồng lúa (theo kết quả đo vẽ ngày 12/7/2024 là 15.552,8m²) từ năm 1991 đến nay. Diện tích đất 15.654m² đất trồng lúa thuộc diện tích 34.713m² do ông Châu Văn D đứng tên ngày 05/01/1993; nay bà yêu cầu tòa án hủy giấy chứng nhận QSDĐ số 00948QSDĐ/cK do UBND huyện T cấp cho ông Châu Văn D; yêu cầu tòa án công nhận diện tích đất 15.654m² đất trồng lúa (kết quả đo vẽ ngày 12/7/2024 diện tích 15.552,8m²) cho bà Neàng S1 đứng tên (nếu sau này mẹ bà tặng cho riêng bà thì sẽ làm thủ tục tặng cho sau) và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Châu Văn D (không có yêu cầu phản tố) trình bày:

Tại biên bản hòa giải ngày 28/8/2024, ông Châu Văn D xác định ông là em ruột bà Neàng S1; diện tích 34.713m² ông đứng tên là của cha mẹ (ông Châu U và bà Neàng C) chết để lại, khi đăng ký kê khai QSD đất ông đã đăng ký luôn phần diện tích 15.654m² đất trồng lúa của bà Neàng S1 và bà Neàng N3 canh tác từ năm 1993 cho đến nay (diện tích đất 15.654m², kết quả đo vẽ ngày 12/7/2024 là 15.552,8m² thuộc diện tích 34.713m² do ông đứng tên ngày 05/01/1993) phần diện tích đất còn lại của ông canh tác khoảng 19.160,2m² (34.713m² - 15.552,8m² 19.160,2m²) liền kề với phần đất 15.552,8m² do bà Neàng S1 và bà Neàng N3 hiện đang canh tác thì ông đã chuyển nhượng cho người khác (nhưng chưa làm thủ tục sang tên); nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Neàng S1 và bà Neàng N3, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, ngoài ra ông Châu Văn D không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án (không có yêu cầu độc lập) là bà Châu Thị Kim T (con ông Châu Văn D và bà Nguyễn Thị Ó) trình

bày:

Tại biên bản hòa giải ngày 28/8/2024, bà T thống nhất theo nội dung trình bày của cha bà là ông Châu Văn D về nguồn gốc đất, người sử dụng đất, cá nhân bà có ý kiến: đề nghị tòa án hủy giấy chứng nhận QSDĐ số 00948QSDĐ/cK do UBND huyện T cấp cho ông Châu Văn D năm 1993, để thực hiện thủ tục sang tên cấp QSD đất cho cô bà là bà Nèang S1 đứng tên diện tích đất 15.654m² đất trồng lúa (kết quả đo vẽ ngày 12/7/2024 là 15.552,8m²) thuộc diện tích 34.713m² do ông Châu Văn D đứng tên ngày 05/01/1993, ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Chau K2 ông Chau K3, bà Neang P2, bà Nèang D2 (các con bà Nèang S1, không có yêu cầu độc lập) cùng trình bày:

Chúng tôi (C, C, N, Nèang D2) thống nhất về thời gian mẹ tôi và bà Nèang N3 sử dụng diện tích đất 15.654m² đất trồng lúa (kết quả đo vẽ ngày 12/7/2024 là 15.552,8m²), cũng như việc ông Châu Văn D thừa nhận khi đăng ký kê khai QSDĐ đã đăng ký luôn phần diện tích 15.654m² của mẹ các đương sự là không đúng pháp luật.

Nay chúng tôi (Chau Khiêu, C, N, N) cùng thống nhất ý kiến như sau: Yêu cầu tòa án hủy giấy chứng nhận QSDĐ số 00948QSDĐ/cK do UBND huyện T cấp cho ông Châu Văn D, yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 15.654m² (kết quả đo vẽ ngày 12/7/2024 là 15.552,8m²) cho mẹ chúng tôi là bà Nèang S1 đứng tên, diện tích đất nêu trên được xem như tài sản riêng của mẹ tôi, sau này mẹ tôi có tặng cho bà N4 Nhây là quyền của mẹ tôi, chúng tôi không tranh chấp, khiếu nại gì, trước ý kiến và yêu cầu của ông Châu Văn D và chị T chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, ngoài ra không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án (không có yêu cầu độc lập) là UBND huyện T (nay là thị xã T) có ý kiến như sau:

Tại Công văn số 2801/UBND-NC ngày 25/6/2024 UBND huyện T (nay là thị xã T) xác định việc cấp QSD đất số 00948QSDĐ/cK, thửa 510, 505, 511, 504, 493, tờ bản đồ số 2, diện tích đất 15.654m² cho ông Châu Văn D ngày 08/3/1995 đứng tên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy (không xác định cấp đúng đối tượng).

Công văn còn nêu, căn cứ chức năng, nhiệm vụ thì việc quản lý đất đai ở địa phương thì UBND xã có trách nhiệm xác minh đối tượng sử dụng đất, tình trạng vi phạm pháp luật đất đai, tình trạng tranh chấp và xác nhận đơn đăng ký để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất nêu trên thuộc thẩm quyền của

UBND xã V, đề nghị Tòa án liên hệ, phối hợp UBND xã V xác minh làm rõ đối tượng sử dụng đất để có căn cứ giải quyết vụ án (Tòa án nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quyết định thu thập chứng cứ số: 59/2024/QĐ-CCTLCC ngày 04/7/2024 yêu cầu UBND xã V xác minh làm rõ đối tượng sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, nhưng UBND xã V không cung cấp chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án).

Tại Bản án số 32/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 2, Điều 13, Điều 14, khoản 3 Điều 36, điểm a khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai năm 1993 và Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm c khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 121, Điều 122, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, Điều 100, Điều 105, điểm b, d khoản 2 Điều 106 luật Đất đai 2013; Điều 8, Điều 161, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nèang S1 và bà Nèang N3 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất diện tích 15.654m², tờ bản đồ số 02, thửa đất số 510, 505, 511, 504, 493 do UBND huyện T (nay là thị xã T), tỉnh An Giang cấp cho ông Châu Văn D đứng tên ngày 08/3/1995.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nèang S1 và bà Nèang N3 về việc yêu cầu công nhận cho bà Nèang S1 và bà N4 Nhây được sử dụng diện tích đất 15.654m².

3. Hủy giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 15.654m², tờ bản đồ số 02, thửa đất số 510, 505, 511, 504, 493 do UBND huyện T (nay là thị xã T), tỉnh An Giang cấp cho ông Châu Văn D đứng tên ngày 08/3/1995.

- Công nhận sự tự nguyện của bà Nèang N3 đồng ý để cho bà N5 Sôm được quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 15.552,8m² theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/7/2024.

- Công nhận sự tự nguyện của ông Chau K2, ông Chau K3, bà Neang P2, bà Nèang D2 (con bà Nèang S1, con ông Chau K1) đồng ý để cho bà N4 Sôm đứng tên diện tích đất 15.552,8m² theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/7/2024.

4. Công nhận cho bà Nèang S1 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 15.552,8m² là đất trồng lúa giới hạn tại các điểm 13, 6, 5, 4, 2, 21, 20, 18, 17, 16, 15, 14 thuộc thửa đất số 493, 504, 505, 510, 511 tờ bản đồ số 2 (Hệ thống BĐ-22), nay thuộc thửa số 390, 424, 425, 1209, tờ bản đồ số 51 (Hệ thống BĐ-VN-2000) theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/7/2024 thuộc diện tích đất

34.713m² do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Châu Văn D ngày 05/01/1993.

5. Bà Nèang S1 được quyền đăng ký, kê khai đứng tên QSD đất đối với diện tích 15.552,8m² giới hạn tại các điểm 13, 6, 5, 4, 2, 21, 20, 18, 17, 16, 15, 14 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/7/2024 theo quy định pháp luật khi bản án có hiệu lực thi hành, bà Neang S2 phải chịu nghĩa vụ tài chính khi kê khai đứng tên QSD đất đối với diện tích đất 15.552,8m² theo quy định của Nhà nước.

6. Tuyên bố diện tích đất 15.654m² tại các thửa đất số 510, 505, 511, 504, 493, tờ bản đồ số 01, thuộc diện tích 34.713m² do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Châu Văn D đứng tên ngày 05/01/1993 không còn giá trị pháp luật khi bản án có hiệu lực thi hành.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 12 năm 2024 bị đơn là ông Châu Văn D kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Châu Văn D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Châu Văn D trình bày: Ông Châu Văn D là em ruột bà Nèang S1; diện tích đất 34.713m² do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông đứng tên ngày 05/01/1993 là đất của cha mẹ là ông Châu U và bà Nèang C để lại. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận kháng cáo của ông D.

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

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện thủ tục đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định pháp luật. Ông Châu Văn D kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất diện tích 15.654m² tờ bản đồ số 02, thửa số 510, 505, 511, 504, 493 do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Châu Văn D vào ngày 08/3/1995; yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Neàng S và bà N1 Nhảy được quyền sử dụng diện tích 15.654m², ngoài ra các đương sự không yêu cầu gì khác.

[3] Về nguồn gốc tài sản liên quan đến tranh chấp, các bên đương sự đều thừa nhận hiện nay bà Neàng S1 và bà Neàng N3 đang trực tiếp canh tác diện tích đất 15.654m² đất trồng lúa (kết quả đo vẽ ngày 12/7/2024 là 15.552,8m²), không có người khác canh tác.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[4.1] Bị đơn ông Châu Văn D cho rằng cần đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chau R, bà Vương Thị C1 và người làm chứng ông Lâm Tranh T1 vào tham gia tố tụng, thấy rằng: nội dung vụ án là Tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 15.654m² giữa bà Neàng S1, bà Neàng N3 và ông D, đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét dựa trên chứng cứ rõ ràng về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và văn bản của cơ quan chuyên môn. Các bên có liên quan trực tiếp đến quyền sử dụng đất đều đã được triệu tập hợp lệ tham gia hòa giải, xét xử. Những người bị đơn đã nêu, không có quyền, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến diện tích đất tranh chấp. Nên, việc đưa ông Chau R, bà Vương Thị C1 ông Lâm Tranh T1 vào tham gia tố tụng là không cần thiết.

Đối với việc bị đơn ông D cho rằng có thực hiện các giao dịch cầm cố và mua bán đất liên quan đến vợ chồng ông Chau R, bà Vương Thị C1, thì các giao dịch này nếu có chỉ là giao dịch dân sự riêng biệt giữa ông D và bên thứ ba, không làm thay đổi tính hợp pháp của quyền sử dụng đất diện tích 15.654m².

[4.2] Hồ sơ vụ án thể hiện: Trước khi ban hành Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/7/2024 thì Công ty TNHH Đ đã thực hiện thủ tục niêm yết công khai hồ sơ đo đạc bản vẽ, vị trí đất đo đạc tại thực địa đối với diện tích đất 15.654m² đất trồng lúa tại UBND xã V, thị xã T vào ngày 03/6/2024 theo quy định. Hết thời hạn niêm yết công khai nhưng không có ai tranh chấp về tứ cận, không có ai tranh chấp người đang sử dụng đất. Biên bản kết thúc việc niêm yết thông báo xác định ranh giới - mốc giới khu đất của bà Neàng N đề ngày 18/6/2024 (đính kèm biên bản trong hồ sơ vụ án), nên Công ty Đ ban hành bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/7/2024 là đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ án, ông Châu Văn D xác

định rằng diện tích đất 15.552,8m² đang tranh chấp do bà Nèang S1, bà Nèang N3 canh tác từ năm 1993 đến nay, ngoài ra không ai khác canh tác đất này.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/7/2024 để giải quyết vụ án là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[4.3] Theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, quá trình tố tụng và tại nội dung biên bản hòa giải ngày 28/8/2024, có cơ sở xác định:

[4.3.1] Diện tích đất 15.654m² là của bà Nèang S1 và ông Chau K (chồng bà Nèang S1) khai phá sử dụng trước năm 1975 được chính quyền S cấp chứng thư cấp QSH diện tích 02H,00,00 thửa 82B ngày 22/02/1973 cho ông Chau K). Ông Chau K chết để lại cho bà Nèang S1, gia đình bà Nèang S1 canh tác diện tích đất 15.654m² từ năm 1993 cho đến nay.

[4.3.2] Ông Châu Văn D là em ruột bà Nèang S1; diện tích đất 34.713m² do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông đứng tên ngày 05/01/1993 là đất của cha mẹ là ông Châu U và bà Nèang C để lại. Năm 1992, khi đăng ký kê khai QSD đất ông đã đăng ký, kê khai luôn phần diện tích 15.654m² đất trồng lúa (kết quả đo vẽ ngày 12/7/2024 là 15.552,8m²) của bà Nèang S1. Ông D thừa nhận diện tích đất 15.654m² do bà Nèang S1 và bà N4 Nhây canh tác từ năm 1993 đến nay, ông Châu Văn D cũng thừa nhận ông tách bộ đứng tên diện tích đất 15.654m² thuộc diện tích đất 34.713m² nên ông được UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 15.654m² cho ông đứng tên ngày 08/3/1995 như Công văn 2801/UBND-NC ngày 25/6/2024 được UBND huyện T (nay là thị xã T) xác định có cấp QSD đất số 00948QSDĐ/cK, diện tích đất 15.654m² cho ông Châu Văn D ngày 08/03/1995 đứng tên là có trong thực tế (ông D xác định hiện nay đất đang tranh chấp gia đình bà Nèang S1 đang canh tác).

[4.3.3] Bà Châu Thị Kim T thống nhất theo nội dung trình bày của cha bà là ông D về nguồn gốc đất, người sử dụng đất. Lời thừa nhận của ông D và bà T trong quá trình tố tụng phù hợp với Công văn số 2801/UBND-NC ngày 25/6/2024 của UBND huyện T (nay là thị xã T) xác định đã cấp QSD đất số 00948QSDĐ/cK, diện tích đất 15.654m² cho ông D ngày 08/3/1995 đứng tên là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp, nhưng nội dung Công văn này không xác định việc cấp cho ông D có đúng đối tượng sử dụng đất không. Từ đó, đủ căn cứ xác định diện tích 15.654m² (kết quả đo vẽ ngày 12/7/2024 là 15.552,8m²) là tài sản hợp pháp của bà Nèang S1 và các con bà Nèang S1.

[4.3.4] Ông Chau K2, ông Chau K3, bà Neang P2, bà Nèang D2, bà Nèang N3 (các con bà Nèang S1, ông Chau K1) xác định: diện tích đất 15.654m² (kết quả đo vẽ ngày 12/7/2024 là 15.552,8m²) theo giấy chứng nhận QSD đất số 00948QSDĐ/cK do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông D đứng tên ngày 08/3/1995 là tài sản riêng của bà Nèang S1 (các con bà Neang S2 không

tranh chấp gì về diện tích đất 15.552,8m² với bà Neang S2), các con bà N4 Sôm yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 15.654m² cho bà N4 Sôm đứng tên, ý kiến đề nghị của ông Chau K2, ông Chau K3, bà Neang P3, bà Neang D2, bà Neang N3 là tự nguyện đúng pháp luật, nên cần công nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

[4.4] Theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/7/2024, chỉ dẫn của bà Neang N3 và các chủ sử dụng đất liền kề thống nhất ranh thì phần đất đang tranh chấp có diện tích 15.552,8m², nên chỉ công nhận cho bà N4 Sôm được sử dụng diện tích 15.552,8m² giới hạn tại các điểm 13, 6, 5, 4, 2, 21, 20, 18, 17, 16, 15, 14 thuộc diện tích đất 34.713m² do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Châu Văn D ngày 05/01/1993 là phù hợp với pháp luật.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy việc nguyên đơn bà Neang S1 và bà Neang N3 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 15.654m² do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Châu Văn D vào ngày 08/3/1995, yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Neang S và bà Neang N được quyền sử dụng diện tích 15.654m² là có căn cứ chấp nhận.

[6] Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của vị đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Châu Văn D; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Châu Văn D được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Châu Văn D;
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Neang S1 và bà Neang N3 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất diện tích 15.654m², tờ bản đồ số 02, thửa đất số 510, 505, 511, 504, 493 do UBND huyện T (nay là thị xã T), tỉnh An Giang cấp cho ông Châu Văn D đứng tên ngày 08/3/1995.
4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Neang S1 và bà Neang N3 về việc yêu cầu công nhận cho bà Neang S1 và bà N4 Nhây được sử dụng diện tích đất 15.654m².
5. Hủy giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 15.654m², tờ bản đồ

số 02, thửa đất số 510, 505, 511, 504, 493 do UBND huyện T (nay là thị xã T), tỉnh An Giang cấp cho ông Châu Văn D đứng tên ngày 08/3/1995.

- Công nhận sự tự nguyện của bà Nèang N3 đồng ý để cho bà N5 Sôm được quyền sử dụng đất, đổi với diện tích đất 15.552,8m² theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/7/2024.

- Công nhận sự tự nguyện của ông Chau K2, ông Chau K3, bà Neang P2, bà Nèang D2 (con bà Nèang S1, con ông Chau K1) đồng ý để cho bà N4 Sôm đứng tên diện tích đất 15.552,8m² theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/7/2024.

6. Công nhận cho bà Nèang S1 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 15.552,8m² là đất trồng lúa giới hạn tại các điểm 13, 6, 5, 4, 2, 21, 20, 18, 17, 16, 15, 14 thuộc thửa đất số 493, 504, 505, 510, 511 tờ bản đồ số 2 (Hệ thống BD-22), nay thuộc thửa số 390, 424, 425, 1209, tờ bản đồ số 51 (Hệ thống BD-VN-2000) theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/7/2024 thuộc diện tích đất 34.713m² do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Châu Văn D ngày 05/01/1993.

7. Bà Nèang S1 được quyền đăng ký, kê khai đứng tên QSD đất đổi với diện tích 15.552,8m² giới hạn tại các điểm 13, 6, 5, 4, 2, 21, 20, 18, 17, 16, 15, 14 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/7/2024 theo quy định pháp luật khi bản án có hiệu lực thi hành, bà Neang S2 phải chịu nghĩa vụ tài chính khi kê khai đứng tên QSD đất đổi với diện tích đất 15.552,8m² theo quy định của Nhà nước.

8. Tuyên bố diện tích đất 15.654m² tại các thửa đất số 510, 505, 511, 504, 493, tờ bản đồ số 01, thuộc diện tích 34.713m² do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Châu Văn D đứng tên ngày 05/01/1993 không còn giá trị pháp luật khi bản án có hiệu lực thi hành.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Châu Văn D không phải chịu.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại TP.HCM
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

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

Hà Huy Cầu

