

**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: 52/2025/DS-PT

Ngày 07 - 8 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh
chấp thừa kế quyền sử dụng đất, 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: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phạm Trí Tuấn

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Duẩn - 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 Nguyễn Duy Bá - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, 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 471/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 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 267/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn NĐ, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Tổ 18, ấp Phú N, xã Phú H, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là xã An P, tỉnh An Giang). (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Hoàng BĐ, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Thanh BĐ2, sinh năm 1962; cùng địa chỉ cư trú: Tổ 18, ấp Phú N, xã Phú H, huyện An P, tỉnh An Giang. (nay là xã An P, tỉnh An Giang). (có mặt ông BĐ)

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

1/. Bà Võ Thị H (Võ Thị R), sinh năm 1978. (có mặt)

2/. Ông Nguyễn Trung H1, sinh năm 1987. (vắng mặt)

- 3/. Bà Nguyễn Thị Cẩm A, sinh năm 1989. (vắng mặt)
- 4/. Cháu Nguyễn Thị Thúy A1, sinh năm 2009. (vắng mặt)
- 5/. Cháu Nguyễn Thị Thiên K, sinh năm 2016. (vắng mặt)
- 6/. Cháu Nguyễn Kim Phúc V, sinh năm 2020.

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 18, ấp Phú N, xã Phú H, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là xã An P, tỉnh An Giang).

Người giám hộ cho các cháu Nguyễn Thị Thúy A1, Nguyễn Ngọc Thiên K, Nguyễn Kim Phúc V: Ông Nguyễn Trung H1, sinh năm 1987 và bà Nguyễn Thị Cẩm A, sinh năm 1989; cùng địa chỉ cư trú: Tổ 18, ấp Phú N, xã Phú H, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là xã An P, tỉnh An Giang).

7/. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: Tổ 18, ấp Phú N, xã Phú H, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là xã An P, tỉnh An Giang). (vắng mặt)

8/. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Tổ 19, ấp Phú H, xã Phú H1, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là xã An P, tỉnh An Giang). (vắng mặt)

9/. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Ấp Phú N, xã Phú H, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là xã An P, tỉnh An Giang). (vắng mặt)

10/. Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Ấp Phú N, xã Phú H, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là xã An P, tỉnh An Giang). (vắng mặt)

11/. Ủy ban nhân dân huyện An P.

Kế thừa quyền quyền, nghĩa vụ tố tụng: UBND xã An P, tỉnh An Giang. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

12/. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1958. (vắng mặt)

13/. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1974. (vắng mặt)

14/. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1978. (vắng mặt)

15/. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1997. (vắng mặt)

16/. Chị Nguyễn Thanh N4, sinh ngày 17/02/2006. (vắng mặt)

17/. Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1975. (vắng mặt)

18/. Bà Trương Thị Bích T5, sinh năm 1973. (vắng mặt)

19/. Anh Đỗ Trương Trọng N5, sinh năm 2005. (vắng mặt)

20/. Cháu Đỗ Trương Bình T6, sinh ngày 02/9/2010. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 18, ấp Phú N, xã Phú H, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là xã An P, tỉnh An Giang).

Người giám hộ cho các cháu Đỗ Trương Bình T6g: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1975 và bà Trương Thị Bích T5, sinh năm 1973; cùng địa chỉ cư trú: Tổ 18, ấp Phú N, xã Phú H, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là xã An P, tỉnh An Giang).

21/. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Tổ 18, ấp Phú N, xã Phú H, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là xã An P, tỉnh An Giang). (vắng mặt)
- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn NĐ – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn; đơn phản tố và trình bày của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Ông Nguyễn Văn NĐ căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN.QSDĐ) số 02113QSDĐ/eL ngày 18/10/2001, diện tích 3.495,2m² (thửa 18, 19, tờ bản đồ 19) mang tên Hộ Nguyễn Văn NĐ kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh BĐ2 và ông Nguyễn Hoàng BĐ di dời nhà trả lại phần đất diện tích khoảng 75m² (ngang 5m x dài 15m). Đất tọa lạc ấp Phú N, xã Phú H, huyện An P, tỉnh An Giang.

Theo ông NĐ, mẹ ông tên Phan Thị Vồn (chết năm 2005) cho ông phần đất tọa lạc ấp Phú N, xã Phú H, huyện An P, tỉnh An Giang. Ông tiến hành đăng ký và được cấp GCN.QSDĐ số 02113QSDĐ/eL ngày 18/10/2001 mang tên Hộ Nguyễn Văn NĐ.

Do trước kia gia đình bà BĐ2 có hoàn cảnh khó khăn, không có chỗ ở nên gia đình ông cho bà BĐ2 cất nhà ở tạm (nhà gỗ diện tích ngang 5m x dài 15m). Khi đó có thỏa thuận khi nào gia đình ông có nhu cầu sử dụng thì gia đình bà BĐ2 phải di dời nhà trả lại đất. Việc thỏa thuận chỉ trao đổi bằng lời nói, không lập văn bản.

Năm 2020, ông có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu vợ chồng ông BĐ, bà BĐ2 di dời nhà thì vợ chồng ông BĐ, bà BĐ2 không đồng ý, nên ông kiện yêu cầu ông BĐ, bà BĐ2 phải di dời căn nhà để trả lại diện tích đất cho gia đình ông sử dụng.

Theo bà Nguyễn Thị Thanh BĐ2, bà và ông NĐ là bà con chú bác, cha ông NĐ vai anh, cha bà BĐ2 vai em (tất cả đều đã chết). Trước năm 1989 thì người cô ruột tên Nguyễn Thị Đây (cũng đã chết) có trao đổi trong họ tộc cho vợ chồng bà BĐ2 01 nền nhà trên phần đất của họ tộc. Tết năm 1990 thì cụ Đây có kêu vợ chồng bà BĐ2 chỉ nền và ngay sau đó vợ chồng bà BĐ2 cất nhà ở (nền ngang khoảng 5m x dài khoảng 20m). Cuối năm 2010 đầu năm 2011 thì Hội Cựu chiến binh có vận động và xây cất lại nhà cho vợ chồng bà vì ông BĐ là Cựu chiến binh (xây cất nhà theo chương trình cất nhà tình đồng đội) và vợ chồng bà BĐ2 cùng con, cháu ở cho đến nay.

Bà BĐ2 cho rằng phần đất này là của họ tộc, có từ đời ông nội, không phải là đất của bên mẹ ông NĐ. Đồng thời, khi ông NĐ làm giấy đất thì gia đình bà không biết, khi xã mời hòa giải thì bà mới biết ông NĐ đã được cấp GCN.QSDĐ, trong đó có cả nền đất của bà được họ tộc cho. Do đó, bà không đồng ý di dời nhà trả đất theo yêu cầu của ông NĐ và có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông NĐ; yêu cầu chia thừa kế phần đất của ông, bà nội tên Nguyễn Văn Kỷ và Võ Thị Út để lại.

Ý kiến của ông Nguyễn Hoàng BĐ: Ông BĐ là chồng của bà BĐ2, ông BĐ thống nhất với trình bày của bà BĐ2 về việc cụ Đầy kê, chỉ cho nền nhà và vợ chồng ông đã cất nhà ở từ năm 1990. Cuối năm 2010 đầu năm 2011 thì ông được đồng đội, chính quyền hỗ trợ tiền xây cất lại căn nhà và ở ổn định cho đến nay. Do đó ông yêu cầu được ổn định căn nhà. Ông BĐ thừa nhận chữ ký trong Biên bản xác nhận trong Hồ sơ đăng ký đất nhưng không biết là ký để ông NĐ được làm giấy. Khi đó ông Chín Điều đưa cho ông ký và nói “nhà mày ở đây thì ký tên vào giấy này, để mai mốt có đoàn đo đạc xuống làm giấy”. Theo ông BĐ, khi đó ông nghĩ là làm giấy đất cho ông BĐ, bà BĐ2 nên ông ký. Nên đề nghị được cấp giấy phân đất ông và bà BĐ2 đang sử dụng.

Ý kiến của bà Võ Thị Hạnh: Bà H là vợ ông NĐ, bà H thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông NĐ. Đồng thời gia đình bà hiện nay khó khăn về chỗ ở, căn nhà của gia đình bà đã xuống cấp, cần sửa chữa. Do đó yêu cầu ông BĐ, bà BĐ2 sớm di dời căn nhà để vợ chồng bà có nơi xây cất.

Theo các văn bản trình bày ý kiến cùng ngày 18/9/2023, các ông, bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn T3, Đỗ Văn H, Nguyễn Văn N cùng trình bày như sau: Nguồn gốc đất ông NĐ đứng tên là của mẹ ông NĐ cho lại ông NĐ. Những người này chỉ có tên trong hộ chứ thực tế không quản lý, sử dụng phần đất này. Những người này không tranh chấp với ông NĐ, đồng ý để ông NĐ kiện yêu cầu ông BĐ, bà BĐ2 di dời nhà trả đất cho ông NĐ.

Ông Nguyễn Văn V trình bày: Ông Vĩnh là anh thứ ba của ông NĐ. Ông Vĩnh xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông, bà nội của ông. Phần đất này từ trước đến nay không có phân chia. Sau khi ông, bà nội ông chết để lại cho cha, mẹ ông; khi mẹ ông chết thì để lại cho em ông là ông NĐ. Bản thân ông không tranh chấp phần đất này với ông NĐ. Ngoài ra, thì ông Vĩnh còn cho biết, ông, bà nội ông có bao nhiêu người con thì ông không rõ, ông chỉ biết có 05 người còn sống, gồm: Nguyễn Văn Tàn (cha của ông), Nguyễn Thị Đầy, Nguyễn Thị Muội, Nguyễn Văn Niệm (cha bà BĐ2) và Nguyễn Văn Mười.

Ông Nguyễn Văn N2 trình bày: Ông Nu là anh rể của ông NĐ (chồng bà Nguyễn Thị Kén). Khoảng năm 1975 bà Phan Thị Vón cho ông Nu cất nhà ở. Năm 2000 bà Kén chết. Sau đó khoảng 7 – 8 năm ông tái giá và về bên vợ sinh sống. Căn nhà thì ông để lại cho người con nuôi tên Đỗ Văn H ở. Ông Nu thừa nhận chữ ký tên trong Hồ sơ cấp đất cho ông NĐ là do ông ký, còn phần ghi tên thì ông không biết ai ghi. Ông không tranh chấp gì với ông NĐ và không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa ông NĐ với bà BĐ2.

Quá trình hòa giải bà BĐ2 rút lại yêu cầu chia thừa kế, xin ổn định căn nhà và yêu cầu hủy GCN.QSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Văn NĐ để cấp lại phần đất bà đang sử dụng cho gia đình bà.

Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 07/4/2022 và Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 05/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú, xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 04/3/2022 và ngày 22/3/2024 thì trên diện tích

đất ông NĐ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa 18, tờ bản đồ 19 có các ngôi nhà của ông Nguyễn Hoàng BĐ, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn N, nhà ông Nguyễn Văn NĐ và một phần căn nhà ông Nguyễn Văn V. Phía sau nhà ông BĐ, nhà ông Phong là khu mộ. Riêng căn nhà của ông BĐ, bà BĐ2 có diện tích 86.0m². Trong đó có 85.3m² nằm trong diện tích GCN.QSDD số 02113QSDD/eL mang tên Hộ Nguyễn Văn NĐ; 0.7m² là đất hành lang giao thông (ngoài giấy chứng nhận). Căn nhà của bà BĐ2, ông BĐ là nhà sàn, khung gỗ, nóng đá, mái tole, vách tole. Phía trước bố nền tráng xi măng, lát gạch men. Phần nhà chính lát ván. Phía sau có nhà vệ sinh bê tông-gạch. Phần đất ông BĐ, bà BĐ2 sử dụng có diện tích 93.8m².

Căn cứ Kết quả định giá của Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự huyện An Phú, thì căn nhà bà BĐ2 có giá trị 262.902.000 đồng; đất cây lâu năm giá 55.000 đồng/m²; đất thổ cư giá 242.000 đồng/m². Nguyên đơn, bị đơn không có ý kiến gì về kết quả định giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 28/8/2024, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 131, 133 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội;

Căn cứ các Điều các Điều 182, 183, 184, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12; Điều 24; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn NĐ.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02113QSDD/eL ngày 18/10/2001 mang tên hộ Nguyễn Văn NĐ của bà Nguyễn Thị Thanh BĐ2,

1/. Ông Nguyễn Hoàng BĐ và bà Nguyễn Thị Thanh BĐ2 có trách nhiệm hoàn trả giá trị nền đất cho ông Nguyễn Văn NĐ là 22.699.600 (Hai mươi hai triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm) đồng.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật và ông NĐ có đơn yêu cầu thi hành án mà ông BĐ, bà BĐ2 không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi, theo mức lãi được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2/. Ông Nguyễn Hoàng BĐ, bà Nguyễn Thị Thanh BĐ2 được ổn định căn nhà theo các điểm 47, 76, 61, 75, 69, 64, 65; đồng thời được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 93.8m² theo các điểm 76, 79, 66, 78 (thửa 18, tờ bản đồ số 19) Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 05/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02113QSDĐ/eL cấp ngày 18/10/2001 mang tên hộ Nguyễn Văn NĐ theo hướng tách diện tích 93.8m² theo các điểm 76, 79, 66, 78 Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 05/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú cho ông Nguyễn Hoàng BĐ và bà Nguyễn Thị Thanh BĐ2.

3/. Đình chỉ yêu cầu chia thừa kế của bà Nguyễn Thị Thanh BĐ2 đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Văn NĐ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02113QSDĐ/eL cấp ngày 18/10/2001 mang tên Hộ Nguyễn Văn NĐ.

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

Ngày 10/9/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn NĐ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn NĐ trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng BĐ đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn NĐ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn NĐ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn NĐ làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp có diện tích 93,8m², nằm trong tổng diện tích 3.495,2m² ông Nguyễn Văn NĐ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02113QSDĐ/eL ngày 18/10/2001. Ông NĐ cho rằng nguồn gốc phần đất trên do mẹ ông là bà Phan Thị Vồn tặng cho, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông NĐ. Ông Nguyễn Hoàng BĐ, bà Nguyễn Thị Thanh BĐ2 cho rằng nguồn gốc phần đất ông NĐ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của họ tộc bên nội,

có từ thời cụ Nguyễn Văn Kỳ và cụ Võ Thị Út (ông, bà nội của ông NĐ, bà BĐ2), phần đất bà BĐ2, ông BĐ cất nhà đã được ông bà tặng cho bà BĐ2.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng tranh chấp nằm trong tổng diện tích có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn Kỳ và cụ Võ Thị Út tạo lập. Cụ Kỳ, cụ Út có các người con, gồm: Nguyễn Văn Tàn, Nguyễn Văn Niệm, Nguyễn Văn Mười, Nguyễn Thị Muội, Nguyễn Thị Đây (đều đã chết), ngoài ra còn những người khác chết lúc còn nhỏ. Phần đất này đến trước thời điểm ông NĐ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong họ tộc cũng chưa có sự phân chia và chưa có ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cụ Kỳ, cụ Út chết, thì phần đất này do gia đình ông NĐ quản lý, sử dụng, có công tôn tạo, gìn giữ, gia đình ông NĐ cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, do gia đình ông BĐ, bà BĐ2 sinh sống ổn định trên đất từ năm 1990 nên buộc ông BĐ, bà BĐ2 có trách nhiệm hoàn trả giá trị nền đất cho ông NĐ, tương ứng số tiền 22.699.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông BĐ, bà BĐ2 thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm nên không kháng cáo.

Ông Nguyễn Văn NĐ kháng cáo yêu cầu buộc ông BĐ, bà BĐ2 phải di dời nhà để hoàn trả nhà đất cho ông NĐ, trường hợp không hoàn trả thì buộc trả giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm.

[2.3] Xét thấy, nguồn gốc tổng diện tích đất 3.495,2m² do cụ Nguyễn Văn Kỳ và cụ Võ Thị Út tạo lập; ông NĐ cũng như ông BĐ, bà BĐ2 đều là con cháu, thân tộc của cụ Kỳ, cụ Út. Ông NĐ cho rằng phần diện tích trên đã được ông bà để lại và được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Tuy nhiên, ông NĐ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc được thừa kế, tặng cho. Theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất năm 2000 thì ông NĐ khai, nguồn gốc đất của “*mẹ Phan Thị Vốn cho từ năm 2000*”. Tuy nhiên vào thời điểm này bà Phan Thị Vốn vẫn còn sống (bà Vốn chết năm 2005) nhưng trong hồ sơ đăng ký không có văn bản thể hiện bà Phan Thị Vốn tặng cho ông NĐ. Mặt khác, thời điểm này bà Vốn không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên không phát sinh quyền được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật đất năm 1993 (thời điểm đăng ký kê khai).

Ông NĐ xác định cho bà BĐ2 ở nhờ và cam kết khi nào ông NĐ có nhu cầu sử dụng thì trả lại nhưng ông NĐ không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó bà BĐ2 xác định được họ tộc chia cho (người cô thứ 5 tên Nguyễn Thị Đây kêu chia cho), việc này được ông Lê Văn Sử (con bà Đây) xác nhận (BL 90). Thực tế thì căn nhà của bà BĐ2 đã tồn tại từ năm 1990, đã được sửa chữa, coi nói, xây cất lại năm 2011 nhưng ông NĐ cũng không có ý kiến phản đối, tranh chấp. Trong suốt quá trình bà BĐ2 sinh sống trên đất, các anh em trong thân tộc không có ai tranh chấp, khiếu nại. Đây là nơi sinh sống duy nhất của gia đình bà BĐ2.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc ông NĐ kê khai quyền sử dụng đất về nguồn gốc đất không đúng; phần đất được cấp giấy bao gồm cả diện tích đất do

chủ sử dụng đất khác sử dụng nhưng lại cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NĐ đúng trình tự, thủ tục là mâu thuẫn. Lẽ ra trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải bác yêu cầu khởi kiện của ông NĐ, công nhận quyền sở hữu hợp pháp cho bà BĐ2 đối với phần diện tích đất trên. Việc buộc bà BĐ2, ông BĐ phải trả lại giá trị đất cho ông NĐ như nội dung quyết định của bản án sơ thẩm là không phù hợp. Tuy nhiên, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, ông BĐ, bà BĐ2 đồng ý thanh toán số tiền trên, không kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc ông NĐ kháng cáo yêu cầu buộc ông BĐ, bà BĐ2 phải di dời nhà để hoàn trả nhà đất cho ông NĐ, hoặc hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm là không có cơ sở chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn NĐ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn NĐ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Áp dụng Điều 192, 193, 194, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 135, 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn NĐ.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02113QSDĐ/eL ngày 18/10/2001 mang tên hộ Nguyễn Văn NĐ của bà Nguyễn Thị Thanh BĐ2.

1/. Ông Nguyễn Hoàng BĐ và bà Nguyễn Thị Thanh BĐ2 có trách nhiệm hoàn trả giá trị nền đất cho ông Nguyễn Văn NĐ là 22.699.600 (Hai mươi hai triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm) đồng.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật và ông NĐ có đơn yêu cầu thi hành án mà ông BĐ, bà BĐ2 không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi, theo mức lãi được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2/. Ông Nguyễn Hoàng BD, bà Nguyễn Thị Thanh BD2 được ổn định căn nhà theo các điểm 47, 76, 61, 75, 69, 64, 65; đồng thời được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 93.8m² theo các điểm 76, 79, 66, 78 (thửa 18, tờ bản đồ số 19) Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 05/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02113QSDĐ/eL cấp ngày 18/10/2001 mang tên hộ Nguyễn Văn NĐ theo hướng tách diện tích 93.8m² theo các điểm 76, 79, 66, 78 Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 05/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú cho ông Nguyễn Hoàng BD và bà Nguyễn Thị Thanh BD2.

3/. Đình chỉ yêu cầu chia thừa kế của bà Nguyễn Thị Thanh BD2 đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Văn NĐ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02113QSDĐ/eL cấp ngày 18/10/2001 mang tên Hộ Nguyễn Văn NĐ.

4/. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

5/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn NĐ phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000434 ngày 16/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang vào phần án phí phải chịu.

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

7/. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Đường sự (23);
- Lưu VP(5), HS(2).36b.LVD.

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

Hoàng Thanh Dũng