

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
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: 37/2025/DS-PT

Ngày: 31 - 7 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất, yêu cầu trả giá trị 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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Ông Dương Tuấn Vinh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên - 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 31 tháng 7 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 520/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu trả giá trị đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 04 tháng 3 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 20/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Phi L, sinh năm 1937; Nơi cư trú: Tổ F, ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (nay là tổ F, ấp H, xã H, tỉnh An Giang). (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Diệu T1 (tự Bé 9, con ông L), sinh năm 1982; nơi cư trú: Khóm T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (nay là ấp T, xã P, tỉnh An Giang). (có mặt)

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn T2 (tự T3), sinh năm 1976; (có mặt)

- Bà Đặng Thị Bích N (vợ ông T2), sinh năm 1971; (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Mỹ D (em gái ông T2), sinh năm 1982; (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Kim C (con gái ông T2), sinh năm 2000; (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thúy D1 (con gái ông T2), sinh năm 2004; (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Văn C1 (anh ông T2, chết năm 2022), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C1 là:

- + Bà Trần Thị S (vợ ông C1), sinh năm 1972; (vắng mặt)
- + Ông Nguyễn Mê C2 (con ông C1), sinh năm 1990; (vắng mặt)
- + Bà Nguyễn Thị T4 (con ông C1), sinh năm 1992; (vắng mặt)
- + Em Nguyễn Tấn T5 (cháu nội ông C1), sinh năm 2009; (vắng mặt)
- + Em Nguyễn Thị Hồng L1 (cháu nội ông C1), sinh năm 2012; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ E, ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (nay là tổ E, ấp H, xã H, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T2 là Luật sư Huỳnh Thị Thu H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang (Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh An Giang). Địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1948; Nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (nay là ấp H, xã H, tỉnh An Giang). (vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T2 – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Trần Phi L do bà Trần Thị Diệu T1 (con ông L) đại diện theo ủy quyền cho ông L trình bày:

Ông L khai nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông tên Trần Văn T6, chết năm 1962 (đính kèm mộ bia và giấy đất khế ước người cày có ruộng ông T6), khi ông T6 qua đời thì ông L là người thừa kế được hưởng và đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 46.081m² được UBND huyện P cấp ngày 30/8/1989 (đính kèm quyền sử dụng đất). Khoảng năm 1975 - 1976, có một số hộ không có đất ở đến gặp ông L xin ở nhờ trên phần đất của ông L đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 46.081m², trong đó có hộ ông Nguyễn Văn L2 (chết năm 1996) và bà Lý Thị L3 (chết năm 2020) là cha mẹ ruột ông Nguyễn Văn T2 (Tèo); lúc bấy giờ ông L thấy vợ chồng và các con ông L2 không có chỗ ở nên mới cho ở nhờ. Ông L có giấy xác nhận đất ông T2 đang ở và được UBND huyện cấp giấy quyền sử dụng đất là nguồn gốc đất của ông Trần Phi L đã cho cha mẹ ông T2 ở đậu năm 1976. Đến năm 1990 ông L có nhu cầu sử dụng đất nên đến gặp vợ chồng ông L2 để yêu cầu

trả lại đất, ông L2 xin ở vài năm để vợ chồng làm ăn khấm khá thì sẽ trả hoa lợi tiền phần đất mà vợ chồng ông L2 đang ở cho ông L giống như bao hộ khác đã cho ở nhờ trên đất.

Sau đó, ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị Bích N tự ý kê khai đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 683,7m² đang ở nhờ, khi chưa có ý kiến của ông L, hơn nữa ông L không ký giấy cho ông T2 phần đất nêu trên, việc UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 683,7m², tờ bản đồ số 12, thửa đất số 40 cho ông T2 đứng tên là trái pháp luật, phần diện tích đất này hiện đang nằm trong diện tích 46.081m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L được UBND huyện P cấp ngày 30/8/1989. Ngoài ra, ông T2 khai nguồn gốc đất này là của ông L2 và được ông L2 tặng cho ông T2 năm 2000, sau đó lại khai nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị Thu V cho ông T2. Trong khi đó ông L2 chết năm 1996.

Việc UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị Bích N là trái pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. Hiện nay, trên diện tích đất 683,7m² thuộc diện tích đất 46.081m² do ông L đứng tên có 02 căn nhà của 02 hộ là vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và hộ của bà Trần Thị S là các bị đơn đang ở và sử dụng đất. Do vậy, ông L yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02740/QSDĐ/1C diện tích 683,7m², tờ bản đồ số 12, thửa đất số 40 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đứng tên ngày 18/02/2002.

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Trần Phi L được quyền sử dụng diện tích 683,7m² tờ bản đồ số 12, thửa đất số 40 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đứng tên ngày 18/02/2002.

- Yêu cầu những người bị kiện (bị đơn) ở trên diện tích đất 683,7m² gồm: ông Nguyễn Văn T2 (Tèo), bà Đặng Thị Bích N, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thúy D1, các thừa kế ông Nguyễn Văn C1 (anh trai ông T2, chết năm 2022) là bà Trần Thị S, ông Nguyễn Mê C2, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Tấn T5, bà Nguyễn Thị Hồng L1 phải cùng có trách nhiệm di dời nhà và tài sản để giao trả đất lại cho ông Trần Phi L diện tích đất 683,7m².

Nếu các bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Đặng Thị Bích N, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thúy D1, bà Trần Thị S, ông Nguyễn Mê C2, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Tấn T5, bà Nguyễn Thị Hồng L1 sử dụng diện tích 683,7m² thì trả giá trị đất của diện tích 683,7m² cho ông Trần Phi L theo mức giá là 50% trị giá diện tích đất 683,7m² theo chứng thư định giá của Công ty cổ phần T8 (505.235175 đồng/683,7m²), ngoài ra ông L không yêu cầu gì khác.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn T2 (Tèo), bà Đặng Thị Bích N, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thúy D1, các thừa kế ông Nguyễn Văn C1 (anh trai ông T2, chết năm 2022) là bà Trần Thị S, ông Nguyễn

Mê C2, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Tấn T5, bà Nguyễn Thị Hồng L1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn T2 (Tèo) không đồng ý theo nội dung yêu cầu khởi kiện của ông L. Ông T2 xác định nguồn gốc diện tích 683,7m² đang tranh chấp là đất của ông Trần Phi L, sau đó Nhà nước cấp diện tích 683,7m² cho ông Nguyễn Anh K và bà Nguyễn Thị Thu V, năm 1977 ông K, bà V tặng cho lại cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn L2, bà Phạm Thị L4 (chỉ tặng cho bằng miệng, không giấy tờ), nên gia đình ông cất nhà ở từ năm 1977, đến năm 2002 được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất diện tích 683,7m² cho ông đứng tên. Ông T2 khai khi Nhà nước có chủ trương cho đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, thực hiện việc đo đạc, cắm ranh để cấp quyền sử dụng đất nên ông mới đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng đất diện tích 683,7m² vào năm 2002, đã hết thời hạn thông báo 60 ngày thì ông L cũng không khiếu nại hay tranh chấp gì, ông đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đã hơn 20 năm, nay ông L mới tranh chấp, nên đề nghị Tòa án có xem xét để giải quyết theo pháp luật.

Diện tích 683,7m² ông T2 đứng tên hiện đang tranh chấp là đất do Nhà nước cấp cả một khu vực gồm đất nông nghiệp và đất ở cho bà V, ông K (trong đó có diện tích 683,7m² đang tranh chấp), tại khu vực này có nhiều hộ đang quản lý, sử dụng đất không phải riêng hộ gia đình ông T2, quá trình sử dụng diện tích 683,7m² ông T2 có đóng thuế cho Nhà nước (biên lai thu thuế sử dụng đất Nguyễn Văn L2 năm 2000, biên lai thu thuế nhà, đất Nguyễn Văn L2 năm 2000). Nay ông T2 yêu cầu Tòa án căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2024, chứng thư định giá và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Các bị đơn bà Đặng Thị Bích N (vợ ông T2), bà Nguyễn Thị Mỹ D (em gái ông T2), bà Nguyễn Kim C (con ông T2), bà Nguyễn Thúy D1 (con ông T2); các thừa kế của ông Nguyễn Văn C1 (anh ông T2, chết năm 2022) là bà Trần Thị S, ông Nguyễn Mê C2, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Tấn T5, bà Nguyễn Thị Hồng L1 không ý kiến, cùng xin vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu V) trình bày:

Năm 1976 Nhà nước cấp đất cho bà V sử dụng gồm có đất nông nghiệp và đất ở (không có quyết định cấp đất hay giao đất), quá trình sử dụng bà và ông K chồng bà (ông K chết năm 2019) có tặng cho lại ông L2, bà L4 là cha mẹ ruột ông T2 diện tích 683,7m² để cất nhà ở và sử dụng từ năm 1977 đến nay (ông Nguyễn Văn L2 là anh ruột của ông Nguyễn Anh K). Bà V xác định có ký tên trong Biên bản hòa giải tranh chấp đất ruộng, chủ cũ và chủ mới tranh chấp đất thổ cư với ông L, nội dung biên bản này thể hiện trả đất sản xuất cho chủ cũ, không trả huê lợi nền nhà, đất thỏa thuận giao trả là đối tượng đất diện tích 683,7m² đang tranh chấp trong vụ án này, phần diện tích 242,7m² con bà là ông C3, bà T7 được sử dụng theo Quyết định công nhận hòa giải thành giữa ông L với bà và ông C3, bà T7 ngày 28/8/2024 (Quyết định số 230/2024/QDST-DSST ngày 28/8/2024 của TAND huyện Phú Tân) là vị trí đất khác. Việc tranh chấp đất giữa ông L với ông

T2 thì đề nghị Tòa án giải quyết cho các đương sự theo quy định pháp luật, ngoài ra bà không ý kiến, yêu cầu gì khác (xin vắng mặt khi giải quyết vụ án, đơn đề ngày 16/01/2025, BL58).

UBND huyện P (xin vắng mặt) cung cấp Công văn số 2226/UBND-TNMT ngày 24/10/2024, Công văn số 2226/UBND-TNMT ngày 24/10/2024 xác định (BL110): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00549/1C/GCNĐĐ, diện tích 46.081m² do UBND huyện P cấp cho ông Trần Phi L ngày 30/8/1989 là một trong các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định tại điểm n, khoản 1, Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024 để làm căn cứ xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02740/1 C, diện tích 683,7m², thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 12 do UBND huyện P cấp ngày 18/02/2002 cho ông Nguyễn Văn T2, bà Đặng Thị Bích N là thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Trên cơ sở hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T2, bà Đặng Thị Bích N thì đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật (UBND huyện P không xác định việc cấp đất cho ông Nguyễn Văn T2 là đúng đối tượng tại thời điểm cấp quyền sử dụng đất hay không).

Những tài liệu liên quan đến vụ án:

- Tại Công văn số 1767/CNPT-ĐK ngày 15/10/2024 Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh P xác định, qua xem xét nội dung yêu cầu, đối chiếu dữ liệu địa chính lưu trữ, quản lý tại đơn vị, Văn phòng Đ1 Chi nhánh P không tìm thấy hồ sơ địa chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00549/IC do UBND huyện P cấp ngày 30/8/1989, đất tọa lạc tại xã H thuộc tờ bản đồ số 02 thửa đất số 2691, 2690, 2689, 2677, 2676, 2688, 2675, 2678, 2630, 2577, 2576, 2572, 2568, 2569, 1755, 1754, 1753, 1752, 1751, 7318, 2570, 2563, diện tích 46.081m², do ông Trần Phi L đứng tên (Lý do không được chuyển giao hồ sơ lưu trữ, BL107).

- Tại Thông báo số 39/TB-UBND xã H ngày 09/8/2024 tranh chấp hòa giải đất đai giữa nguyên đơn ông Trần Phi L với bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị Bích N thể hiện:

+ Ý kiến của ông Trần Phi L: Nếu ông T2 đồng ý thỏa thuận tại UBND xã H theo đơn giá đất của công ty thẩm định theo giá hiện tại thì ông giảm giá năm mươi phần trăm, ông L chỉ sử dụng năm mươi phần trăm phần diện tích đất. Nếu không thỏa thuận mà chuyển cơ quan cấp trên thì ông không đồng ý thỏa thuận.

+ Ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Hiện nay vợ ông T2 là bà Đặng Thị Bích N đang bệnh nên không đến dự được. Phần đất này lúc trước của ông Nguyễn Anh K, bà Nguyễn Thị Thu V kêu cha ông là ông Nguyễn Văn L2 về ở, sau này cha ông và ông L có thỏa thuận trả lại đất canh tác, còn đất nhà ở thì để lại cho ông L2. Thời điểm tản cư năm 1977 ông Nguyễn Anh K, bà Nguyễn Thị Thu V kêu ông L2 về cất nhà ở. Sau này Nhà nước thông báo các hộ dân cắm trụ ranh rõ ràng và đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02740QSDĐ/1C do UBND huyện P cấp ngày 18/02/2002.

Người làm chứng:

- Tại giấy xác nhận ngày 24/10/2024, bà Lê Thị Q xác nhận đất vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị S (vợ ông C1) đang cất nhà ở là nguồn gốc đất của ông Trần Phi L. Từ trước năm 1975 cho đến năm 1985-1988 gia đình bà Q và một số hộ khác, trong đó có hộ vợ chồng ông Nguyễn Văn L2 và bà Lý Thị L3 (là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Văn T2) xin ông Trần Phi L ở đậu để cất nhà tại thời điểm đó. Nhưng đến khoảng năm 1988-1990 ông Trần Phi L nói nếu hộ nào cần ở vĩnh viễn thì phải trả hoa lợi tiền đất cho ông L và sau đó ông L cho kê khai quyền sử dụng đất theo quy định. Khi đó gia đình bà Q trả hoa lợi tiền đất cho ông L và được kê khai sử dụng cho đến ngày nay, đất vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị S (vợ ông Nguyễn Văn C1 - chết năm 2022) đang cất nhà ở là nguồn gốc đất của ông Trần Phi L, bà Q1 xác nhận những sự việc vừa nói trên là hoàn toàn sự thật (BL66).

- Tại giấy xác nhận ngày 24/10/2024, bà Mã Thị Đ xác nhận đất vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị S (vợ ông C1) đang cất nhà ở là nguồn gốc đất của ông Trần Phi L, trước năm 1975 cho đến năm 1987 - 1988 gia đình bà và một số hộ khác, trong đó có hộ vợ chồng ông Nguyễn Văn L2 và bà Lý Thị L3 (là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Văn T2) xin ông Trần Phi L ở đậu để cất nhà tại thời điểm đó, nhưng đến khoảng năm 1990 ông Trần Phi L nói nếu hộ nào cần ở vĩnh viễn thì phải trả hoa lợi tiền đất cho ông L và sau đó ông L cho kê khai quyền sử dụng đất theo quy định. Khi đó gia đình bà Đ trả hoa lợi tiền đất cho ông L và được kê khai sử dụng cho đến ngày nay. Đất vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn C1, chết năm 2022 (vợ là bà Trần Thị S) đang cất nhà ở là nguồn gốc đất của ông Trần Phi L, bà Đ xác nhận lời nói trên là đúng sự thật (BL67).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 158, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2, Điều 36 luật Đất đai năm 1993; Điều 50, Điều 123, Điều 129 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 105 luật Đất đai năm 2013; Điều 15 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phi L về yêu cầu trả giá trị đất.

Ông Nguyễn Văn T2 (tự Tèo) bà Đặng Thị Bích N được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 683,7m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02740QSDĐ/1C diện tích 683,7m², tờ bản đồ số 12, thửa đất số 40 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đứng tên ngày 18/02/2002.

Buộc ông Nguyễn Văn T2 (T3) và bà Đặng Thị Bích N liên đới trả giá trị

đất đối với diện tích đất 683,7m² (có khấu trừ diện tích khu mộ ông L2 bà L3 6,2m²; diện tích khu mộ ông C1 3,5m²) số tiền 248.996.625 đồng cho ông Trần Phi L.

2/. Không chấp nhận nội dung yêu khởi kiện của ông Trần Phi L về việc:

- Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02740QSDĐ/1C diện tích 683,7m², tờ bản đồ số 12, thửa đất số 40 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đứng tên ngày 18/02/2002.

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Trần Phi L được quyền sử dụng diện tích 683,7m² tờ bản đồ số 12, thửa đất số 40 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đứng tên ngày 18/02/2002.

- Yêu cầu các bị đơn ở trên diện tích đất 683,7m² gồm: Ông Nguyễn Văn T2 (tự Tèo) và bà Đặng Thị Bích N, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thúy D1, các thừa kế ông Nguyễn Văn C1 (anh trai ông T2, chết năm 2022) là bà Trần Thị S, ông Nguyễn Mê C2, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Tấn T5, bà Nguyễn Thị Hồng L1 phải cùng trách nhiệm di dời nhà và tài sản để giao trả đất lại cho ông Trần Phi L diện tích đất 683,7m².

- Yêu cầu các bị đơn ở trên diện tích đất 683,7m² gồm: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thúy D1, các thừa kế ông Nguyễn Văn C1 (anh trai ông T2, chết năm 2022) là bà Trần Thị S, ông Nguyễn Mê C2, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Tấn T5, bà Nguyễn Thị Hồng L1 liên đới trả giá trị diện tích đất 683,7m² theo mức giá là 50% của chứng thư định giá - Công ty cổ phần T8 (505.235.175 đồng/683,7m²) cho ông Trần Phi L.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/3/2025, ông Nguyễn Văn T2 có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc ông và các bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 248.996.625 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T2 là Luật sư Huỳnh Thị Thu H trình bày: Biên bản hoà giải năm 1988, hội đồng hoà giải đã giải thích các chính sách về đất đai thời kỳ trước, ông L cũng thừa nhận và đến năm 1988 chính sách mới nên ông L mới khởi kiện đòi lại đất. Ở cấp sơ thẩm chưa làm rõ vị trí đất tranh chấp, chưa xem xét lời khai của các bên có mâu thuẫn mà chỉ chấp nhận lời khai của nguyên đơn, bà Q, bà Đ. Trường hợp của bà Q, bà Đ không thể áp dụng tương tự như đối với ông T2. Nếu đất của ông T2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L thì tại sao Ủy ban cấp đất cho ông T2 được, vì vậy việc thu thập, đánh giá chứng cứ ở cấp sơ thẩm chưa được đầy đủ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị Diệu T1 trình

bày: bà Q, bà Đ thực hiện đúng cho 50 và lấy 50 thì mới được cấp giấy, ông T2 cũng được thỏa thuận như vậy nhưng không thực hiện, vì vậy dẫn chứng của Luật sư là chưa thỏa đáng.

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

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T2 nằm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Trần Phi L xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc phần đất 46.081m² do UBND huyện P cấp cho ông Trần Phi L đứng tên ngày 30/8/1989, có nguồn gốc do ông Trần Văn T6 (cha ông L) quản lý sử dụng trước năm 1962; năm 1962 ông T6 chết thì ông L trực tiếp quản lý sử dụng. Năm 1977, ông L cho một số hộ cất nhà ở tạm trên diện tích đất 46.081m² nêu trên, trong đó có hộ ông Nguyễn Anh K và bà Nguyễn Thị Thu V, hộ ông Nguyễn Văn L2 và bà Phạm Thị L4 (cha, mẹ ông T2) cất nhà ở. Nay ông L yêu cầu gia đình ông T2 hoàn trả lại phần diện tích đất đã mượn ở nhờ.

[2.2] Tại biên bản xem xét thẩm tại chỗ ngày 22/11/2024 (BL97, 98, 99), tại biên bản hòa giải ngày 16/01/2025 (BL154, 155, 156), tại phiên tòa sơ thẩm ông T2 khai diện tích đất 683,7m² đang tranh chấp là đất của ông L, thuộc diện tích 46.081m² do UBND huyện P cấp cho ông Trần Phi L đứng tên ngày 30/8/1989. Lời thừa nhận của ông T2 phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong vụ án, nên đủ căn cứ xác định diện tích 683,7m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 46.081m² do UBND huyện P cấp cho ông Trần Phi L đứng tên ngày 30/8/1989.

Ông T2 cho rằng mặc dù đất có nguồn gốc của gia đình ông L nhưng sau đó Nhà nước đã cấp phần diện tích đất trên cho ông Nguyễn Anh K và bà Nguyễn Thị Thu V; năm 1977 ông K, bà V cho lại ông L2, bà L4 là cha mẹ của ông T2 sử dụng. Lời trình bày của ông T2 không được ông L thừa nhận; ông T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông K, bà V được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và tặng cho lại ông L5, bà L4.

Ngoài gia đình ông T2 thì có một số hộ dân khác cũng xin ở nhờ trên đất

của gia đình ông L, sau đó thỏa thuận trả hoa lợi tiền đất cho ông L để được ở trên đất như bà Lê Thị Q, bà Mã Thị Đ. Tại biên bản hòa giải tại UBND xã H ngày 11/07/2024 (BL19, 20) ông T2 xác định phần đất ông đang sử dụng trước đây ông K, bà V kêu ba ông là ông L2 về cất nhà ở, sau này ba ông (ông L2) có thỏa thuận với ông L trả lại đất canh tác, còn đất nhà ở thì để lại cho ba ông là ông L2 sử dụng; chứng minh có việc gia đình ông L cho các hộ ông K, bà V, ông L2, bà L4 sử dụng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất 683,7m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông L; việc UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 683,7m² nêu trên cho ông Nguyễn Văn T2 đứng tên ngày 18/02/2002 không đúng đối tượng là có căn cứ.

[2.3] Ông T2 không có giấy tờ chứng minh ông L đã tặng cho ông L2, bà L4 (cha, mẹ ông T2) diện tích đất 683,7m². Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu ông T2 phải trả lại phần diện tích đất cho ở nhờ là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, do gia đình ông T2 đã ở trên đất thời gian dài, có công sức trong việc quản lý, tôn tạo quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông T2 (Tèo) bà N được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 683,7m², buộc ông T2 (T3) và bà N liên đới trả giá trị đất số tiền 248.996.625 đồng cho ông L là có căn cứ, phù hợp pháp luật, đã đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T2 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2, Điều 36 luật Đất đai năm 1993; Điều 50, Điều 123, Điều 129 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 105 luật Đất đai năm 2013; Điều 15 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phi L về yêu cầu trả giá trị đất.

Ông Nguyễn Văn T2 (tự Tèo) bà Đặng Thị Bích N được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 683,7m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02740QSDĐ/1C diện tích 683,7m², tờ bản đồ số 12, thửa đất số 40 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đứng tên ngày 18/02/2002.

Buộc ông Nguyễn Văn T2 (T3) và bà Đặng Thị Bích N liên đới trả giá trị đất đối với diện tích đất 683,7m² (có khấu trừ diện tích khu mộ ông L2 bà L4 6,2m²; diện tích khu mộ ông C1 3,5m²) số tiền 248.996.625 đồng cho ông Trần Phi L.

2/. Không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phi L về việc:

- Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02740QSDĐ/1C diện tích 683,7m², tờ bản đồ số 12, thửa đất số 40 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đứng tên ngày 18/02/2002.

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Trần Phi L được quyền sử dụng diện tích 683,7m² tờ bản đồ số 12, thửa đất số 40 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang do UBND huyện P cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đứng tên ngày 18/02/2002.

- Yêu cầu các bị đơn ở trên diện tích đất 683,7m² gồm: Ông Nguyễn Văn T2 (tự Tèo) và bà Đặng Thị Bích N, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thúy D1, các thừa kế ông Nguyễn Văn C1 (anh trai ông T2, chết năm 2022) là bà Trần Thị S, ông Nguyễn Mê C2, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Tấn T5, bà Nguyễn Thị Hồng L1 phải cùng trách nhiệm di dời nhà và tài sản để giao trả đất lại cho ông Trần Phi L diện tích đất 683,7m².

- Yêu cầu các bị đơn ở trên diện tích đất 683,7m² gồm: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thúy D1, các thừa kế ông Nguyễn Văn C1 (anh trai ông T2, chết năm 2022) là bà Trần Thị S, ông Nguyễn Mê C2, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Tấn T5, bà Nguyễn Thị Hồng L1 liên đới trả giá trị diện tích đất 683,7m² theo mức giá là 50% của chứng thư định giá - Công ty cổ phần T8 (505.235.175 đồng/683,7m²) cho ông Trần Phi L.

3/. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

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 hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

6/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 300.000 đồng;

được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000251 ngày 26/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

8/. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Đường sự (8);
- Lưu HAVA(2), VP(5) 20B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy