TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2025/DS-ST
Ngày: 28-8-2025
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 KHU VỰC 11 - AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Dương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đào Thị Thu Vân;

2. Ông Huỳnh Văn Dứt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyễn Phương Vy, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – An Giang xét xử sơ thẩm công kH vụ án thụ lý số: 57/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp "quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2025/QĐXX-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 135/2025/QĐST-DS ngày 12/8/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952; địa chỉ: ấp BQ, xã HA, huyện CM (nay là ấp BQ, xã HA) , tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: ông Đoàn Kế T, sinh năm 1982; địa chỉ: số 99, khóm BT2, thị trấn LV, huyện LV (nay là ấp BT2, xã LV), tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm HN, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp BQ, xã HA, huyện CM (nay là ấp BQ, xã HA), tỉnh An Giang (có mặt).

2.2. Bà Lê Thị Mỹ C, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp BQ, xã HA, huyện CM (nay là ấp BQ, xã HA), tỉnh An Giang (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã HA, địa chỉ: Quốc lộ 80B, ấp T1, xã HA, tỉnh An Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai có trong hồ sơ vụ án ông Đoàn Kế T đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha mẹ chồng để lại (vì bà H là con dâu út trong gia đình) cho bà H quản lý và sử dụng từ năm 1975 đến nay, tổng diện tích khoảng 2400 m^2, hàng năm bà H đều có nộp thuế cho nhà nước đầy đủ. Trên đất bà H có xây dựng nhà ở ngoài ra còn trồng cây ăn trái. Tuy nhiên, do thiếu hiểu biết nên bà H chưa đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2023, bà H làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết phần đất bà H đang quản lý sử dụng có một phần diện tích 345 m^2 thuộc thửa số 31, tờ bản đồ 72 đã được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm HN và bà Lê Thị Mỹ C. Bà H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông N bà C trả lại phần diện tích đất 345 m^2 nhưng ông Nghĩa, bà C không đồng ý.

Do đó, ông đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông Phạm HN, bà Lê Thị Mỹ C trả lại cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất 345 m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 72, đất tọa lạc ấp Bình Quới, xã Hòa An, huyện Chợ Mới (nay là xã HA), tỉnh An Giang. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04122 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Phạm HN, bà Lê Thị Mỹ C ngày 30/3/2023.

Bị đơn ông Phạm HN, bà Lê Thị Mỹ C trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội tên (Phạm Công K và Dư Thị N – chết cách nay khoảng 40 năm) cho ông Phạm Thành C (cha ruột ông N - chết cách nay khoảng 10 năm) từ trước năm 1975. Đến khoảng năm 1983 ông Phạm Thanh C cho lại ông bà canh tác (việc cho không làm giấy tờ chỉ nói miệng). Từ lúc được cha cho đến nay ông bà vẫn sử dụng bình thường không ai tranh chấp. Tuy nhiên, do đi làm ăn nên ông bà chưa làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2023, vợ chồng ông đăng ký kê khai cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/3/2023, ông bà được UBND huyện Chợ Mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04122 thửa số 31, tờ bản đồ số 72 diện tích 345 m^2, loại đất trồng cây lâu năm. Trên đất hiện nay chỉ có 1 cây xoài, còn lại là đất trống không có công trình vật kiến trúc. Bà Nguyễn Thị H trước đây có nhà ở ngoài rạch Cả Bần nhưng bà H không ở mà bán cho Đạt Nghĩa làm kho chứa gạo, về cất nhà trên phần đất của em ruột ông là Phạm Hữu H. Năm 2023 vợ chồng ông đến dọn dẹp đất để sử dụng thì bà H ngăn cản không cho vì bà cho rằng phần đất này bà đã được cha mẹ chồng (là ông, bà nội ông Nghĩa) tên Phạm Công K, Dư Thị N cho, hằng năm bà có đóng thuế nên H bên xảy ra tranh chấp. Bà H có thưa vợ chồng ông đến UBND xã HA, đồng thời có mời H bên đến để hòa giải nhưng không thành. Nay bà Nguyễn Thị H yêu

cầu vợ chồng ông trả lại phần diện tích đất 345m^2 ông, bà không đồng ý thro yêu cầu của bà H vì phần đất này ông bà được cha cho sử dụng cách nay khoảng 40 năm. Đồng thời ngày 30/3/ 2023, ông bà được UBND huyện CM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đã được tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án:

Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, xác định loại kiện tranh chấp, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật. Tòa án thụ lý vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng được đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

* Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Đối với nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H và đại diện từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn: Ông Phạm HN, bà Lê Thị Mỹ C từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hội An từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa vắng mặt theo Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự, Điều 11, 137 Luật Đất đai năm 2025 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị H yêu cầu ông Phạm HN, bà Lê Thị Mỹ C trả lại diện tích đất 345m² thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 72, đất tọa lạc ấp BQ, xã HA, huyện CM (nay là ấp BQ, xã HA), tỉnh An Giang và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền dụng đất số CH04122 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Phạm HN, bà Lê Thị Mỹ C ngày 30/3/2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Tòa án đã thụ lý vụ án ‘Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm HN, bà Lê Thị Mỹ C. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[1.2]. Nguyên đơn khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp về quyền sử dụng đất. Ông Nghĩa, C có nơi cư trú trên địa bàn khu vực 11 và phần đất tranh chấp tọa lạc ấp BQ, xã HA, huyện CM (nay là ấp BQ, xã HA), tỉnh An Giang. Căn cứ các Điều 26, Điều 35 luật sửa đổi bổ sung, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền;

[1.3]. Ngày 07/7/2025, Tòa án đã đưa Ủy ban nhân dân xã Hội An vào tham gi tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ “Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phần cấp trong lĩnh vực đất đai”. Do đó tòa án nhân dân khu vực 11 xác định lại người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hội An.

[1.4]. Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hội An đã được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ H nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Bà Nguyễn Thị H cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do bà được cha mẹ chồng tặng cho vì bà là con dâu út trong gia đình việc tặng cho chỉ nói miệng không có làm giấy tờ. Hằng năm bà đều có nộp thuế đầy đủ cho nhà nước. Do thiếu hiểu biết nên bà không đăng ký kê kH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2023 thì bà mới biết phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nghĩa, bà C. Bà H có yêu cầu ông Nghĩa bà C trả lại đất nhưng ông nghĩa, bà C không đồng ý. Chứng cứ khởi kiện của bà H là biên bản hòa giải tại UBND xã; thông báo nộp thuế và biên lai nộp thế.

[2.2]. Ông Phạm HN, bà Lê Thị Mỹ C trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp ông bà được cha cho vào năm 1983. Sau khi được cha mệ tặng cho thi ông bà sử dụng cho đến nay. Năm 2023 ông bà được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà H yêu cầu ông bà trả lại diện tích đất tranh chấp ông bà không đồng ý.

[3]. Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất tranh chấp diện tích qua đo đạc thực tế 345 m^2 ứng các mốc điểm 1,2,3,4,5 theo sơ đồ hiện trạng ngày 19/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới bà H cho rằng trước đây được cha mẹ tặng nhưng bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nghĩa, bà C cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp được cha mẹ cho vào khoảng năm 1983, đến ngày 30/3/2023 ông, bà được Ủy ban nhân dân huyện

Chợ Mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời hiện nay ông Nghĩa, bà C đang quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp. Xét thấy, bà H khởi kiện yêu cầu ông Nghĩa, bà C trả lại diện tích đất 345 m^2 tài liệu chứng cứ khởi kiện của bà là thông báo nộp thuế và biên lai nộp thuế. Tuy nhiên, bà H không chứng minh cho việc nộp thuế đối với diện tích đất 345 m^2**.** Mặc khác, quá trình giải quyết vụ án, ngày 08/7/2025 Tòa án đã ban hành Thông báo số 318 yêu cầu bà H cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh diện tích đất 345 m^2 thuộc quyền sử dụng của bà H theo quy định tại Điều 137 Luật đất đai tuy nhiên bà H không cung cấp để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Do đó, việc bà H khởi kiện yêu cầu ông N, bà C trả lại diện tích đất 345 m^2 là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Đối với việc bà H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04122 do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho ông Phạm HN, bà Lê Thị Mỹ C. Hội đồng xét xử thấy rằng, ngày 30/3/2023 ông N, bà C được được ủy ban nhân dân huyện CM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà C thấy rằng phần đất ông N, bà C được cấp giấy theo quy định của luật đất đai năm 2013. Mặc khác, như đã phân tích nêu trên bà Nguyễn Thị H không có tài liệu chứng cứ, chứng minh phần đất tranh chấp ông Nghĩa, bà C đứng tên quyền sử dụng đất là của bà. Do dó, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chí phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, chi phí đo đạc 888.840 đồng. Tổng cộng 1.888.840 đồng bà H đã nộp xong. Do yêu cầu của bà H không được chấp nhận nên bà phải chịu toàn bộ chi phí này (đã nộp xong).

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận nên bà phải chịu án phí. Tuy nhiên, ông bà có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi, do đó bà H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 166 Bộ luật dân sự;

- Điều 11, Điều 137 Luật Đất đai năm 2024;

- 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Phạm HN, bà Lê Thị Mỹ C trả lại cho bà diện tích đất 345 m^2, ứng các mốc điểm 1,2,3,4,5 theo sơ đồ hiện trạng ngày 19/5/2025 của Văn phòng

đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới (sơ đồ hiện trạng ngày 19/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới là bộ phận kèm theo bản án).

* Về án phí dân sư sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sư sơ thẩm.

* Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, chi phí đo đạc 888.840 đồng. Tổng cộng 1.888.840 đồng bà H (đã nộp xong).

* Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 11;
- Phòng THADS khu vực 11;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Phạm Văn Dương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàn Thị Thiện Lai **Huỳnh Văn Dứt** **Phạm Văn Dương**