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

Bản án số: **455**/2026/DS-PT
Ngày: 14-9-2026
V/v tranh chấp: "*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 ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu; Ông Trương Văn Hai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Phan Yến Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 14 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 386/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025, về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 311/2025/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị M, sinh năm 1965, cư trú: số D, tổ C, khóm Thị 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang, nay là số D, tổ C, ấp T, xã C, tỉnh An Giang.(Vắng mặt)

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lương Thị Ánh T, sinh 1990, cư trú: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang nay là tổ A, ấp P, xã C, tỉnh An Giang đại diện theo giấy ủy quyền ngày 22/02/2025.(Có mặt)

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phan Thị V - Văn phòng Luật sư Phan Thị V, địa chỉ: lô D khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang, nay là lô D khóm B, phường B, tỉnh An Giang thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thế V1, sinh năm 1973 (Có mặt)

2.2. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1976 (Có mặt)

Cùng cư trú: Số D, tổ C, khóm Thị 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang nay là tổ C, ấp T, xã C, tỉnh An Giang

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Bùi Quốc N - Luật sư Chi nhánh Công ty L3 – Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố C, địa chỉ: số D, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang, nay là số D, ấp M, xã L, tỉnh An Giang (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Thế H, sinh năm 1994 (Vắng mặt)

3.2. Chị Nguyễn Thị Yến T2, sinh năm 1997 (Vắng mặt)

3.3. Chị Nguyễn Thị Yến N1, sinh năm 2001 (Vắng mặt)

Cùng cư trú: Số D, tổ C, khóm Thị 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang nay là tổ C, ấp T, xã C, tỉnh An Giang.

3.4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, địa chỉ: số A đường L, ấp T, xã C, tỉnh An Giang (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đặng Thị M

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Bà Lương Thị Ánh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:

Nguồn gốc đất là của cha mẹ bà Đặng Thị M sử dụng từ trước năm 1975, đến năm 2001 ông Đặng Văn C là cha ruột của bà Đặng Thị M đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2002 ông Đặng Văn C chết, đến năm 2003 ông Đặng Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00485QSDĐ/dB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp vào ngày 14/5/2003 diện tích 1101,80m^2, đất tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang). Đến năm 2015 thì thừa kế lại cho bà Đặng Thị M đứng tên quyền sử dụng đất số vào sổ CH02341 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đặng Thị M vào ngày 02/12/2015 diện tích 207,4m^2, đất tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp T, xã C, tỉnh An Giang). Năm 2017 bà M đi làm thuê tại Thành phố Hồ Chí Minh đến tháng 5 năm 2024 về nhà thì phát hiện mảnh đất trống thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02341 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đặng Thị M vào ngày 02/12/2015 diện tích 207,4m^2 bị gia đình ông Nguyễn Thế V1, bà Phạm Thị T1 xây dựng 01 căn nhà kiên cố trên đất của bà M.

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 22/4/2025 của Công ty TNHH M2 thể hiện hiện trạng căn nhà gạch của ông Nguyễn Thế V1 xây dựng trong đó các điểm 3, 4A, 12, 11 có diện tích 129,6m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số vào sổ CH02341 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đặng Thị M vào ngày 02/12/2015 và hiện trạng phần sân trước nhà của ông Nguyễn Thế V1 trong đó các điểm 11, 12, 13, 14, 15 có diện tích 62,6m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02341 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đặng Thị M vào ngày 02/12/2015.

Nay, bà M xác định lại yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thế V1, bà Phạm Thị T1 phải trả lại giá trị đất diện tích 207,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02341 thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 27, diện tích 207,4m^2 đất ở tại đô thị do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/12/2015, tọa lạc khóm T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp T, xã C, tỉnh An Giang) do bà Đặng Thị M đứng tên.

Đối với yêu cầu của ông V1, bà T1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 207,4m^2 bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý.

** Bị đơn ông Nguyễn Thế V1, bà Phạm Thị T1 cùng trình bày:*

Cha của ông tên Nguyễn Tấn M1, vào ngày 24 tháng 7 năm 2001 có mua 01 miếng đất của ông Đặng Văn C (cha của bà Đặng Thị M), khi mua bán chỉ là 01 miếng đất, chưa xác định diện tích cụ thể và cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 12 tháng 4 năm 2002 cha ông mua thêm 01 miếng đất của Nguyễn Phước E, khi đó cha ông làm hàng rào bằng bê tông kiên cố (hiện trạng hàng rào như hiện nay) để rào lại hai diện tích đất mua của ông C và ông Phước E, ngoài ra có rào thêm diện tích đất mua của ông Phan Văn N2, Nguyễn Văn L. Sau đó gia đình sử dụng để đóng ghe tàu.

Đến năm 2005 cha của ông chết, ông vẫn sử dụng hai diện tích đất này để đóng ghe tàu. Năm 2015 ông có xin giấy phép kinh doanh đóng ghe sắt, thời gian đó có hạ thế điện (dựng trạm điện) trên phần đất mua của ông C, xây thêm 01 nhà vệ sinh tạm để thợ sinh hoạt hàng ngày. Từ năm 2015 đến năm 2019, ông sử dụng hai diện tích đất mua của ông C, ông Phước E, để đóng ghe tàu sắt, đến năm 2019 ông xin phép ngừng hoạt động để xây dựng nhà. Cũng vào năm 2019 ông cất căn nhà cấp 4 mái thái và sử dụng ổn định cho đến nay.

Vào năm 2003 có Đoàn đo đạc đại trà vào đo đất, khi đó cha của ông kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp các giấy tờ mua bán đất của cha ông với ông C, ông Phước E, ông Nguyễn Văn L, ông Phan Văn N2. Đến năm 2005 cha ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình nghĩ là được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất mua của ông C, ông Phước E, ông L và ông N2. Từ năm 2001 đến năm 2024 gia đình ông không thấy tác động tranh chấp của gia đình bà M. Đến tháng 10 năm 2024 bà M tranh chấp tại Ủy ban nhân dân thị trấn C thì ông mới biết phần đất cha của ông mua ông C hiện nay bà M đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông có đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C4 trích lục bản kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì mới biết trong tờ đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất có ghi nguồn gốc đất sang nhượng của ông Đặng Văn C nhưng lại không có diện tích đất

của ông C. Nay bà M yêu cầu vợ chồng ông bà trả giá trị thì ông bà không đồng ý, ông bà yêu cầu xem xét lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn C và bà Đặng Thị M đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Thị M, xác định diện tích 207,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02341 thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 27, diện tích 207,4m^2 đất ở tại đô thị do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đặng Thị M vào ngày 02/12/2015 là của ông bà bởi vì đất này cha của ông bà là ông Nguyễn Tấn M1 đã mua của ông Đặng Văn C.

Nay ông Nguyễn Thế V1, bà Phạm Thị T1 yêu cầu phản tố với yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02341, thửa số 84, tờ bản đồ số 27, diện tích 207,4m^2 đất ở đô thị do Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị M vào ngày 02/12/2015.

- Xác định diện tích 207,4m^2 đất ở đô thị, tọa lạc khóm T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang là của ông bà, ông bà yêu cầu được tiếp tục sử dụng đối với diện tích đất này vì cha ông Nguyễn Tấn M1 đã mua của ông Đặng Văn C từ năm 2001 và sử dụng ổn định cho đến nay, đã xây dựng hàng rào bằng tường bê tông kiên cố và cất nhà kiên cố trên diện tích đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang, đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Thế V1, bà Phạm Thị T1 trả lại giá trị diện tích 207,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02341 thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 27, diện tích 207,4m^2 đất ở tại đô thị do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/12/2015, tọa lạc khóm T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang do bà Đặng Thị M đứng tên với số tiền 1.195.993.600 đồng

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Thế V1, bà Phạm Thị T1.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02341, thửa số 84, tờ bản đồ số 27, diện tích 207,4m^2 đất ở đô thị do Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị M vào ngày 02/12/2015.

Đình chỉ một phần yêu cầu về việc xác định diện tích 207,4m^2 thể hiện các điểm 1, 2, 3, 4 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/5/2025 của Công ty TNHH M2 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thế V1, bà Phạm Thị T1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 01/10/2025, nguyên đơn bà Đặng Thị M kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang. Bà Đặng Thị M không đồng ý toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Luật sư Phan Thị V là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra các quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Thị M; Trong trường hợp hội đồng xét thấy trường hợp cho rằng thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn C không đúng thủ tục thì phải xem lại thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn M1 cũng vậy. Tính đến nay, ông V1 sử dụng chưa đủ 30 năm nên không có quyền xác lập quyền sở hữu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 95 Luật đất đai năm 213; khoản 1 và khoản 2 Điều 89 Luật xây dựng năm 2014 để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn để sửa đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm trả diện tích 207,4m^2 đất cho bà Đặng Thị M, còn không trả lại đất cho nguyên đơn thì buộc bị đơn ông V1, bà T1 phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị diện tích 207,4m^2 đất cho bà M nhận với số tiền là 1.195.993.600 đồng.

+ Bà Lương Thị Ánh T là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị M giữ yêu cầu kháng cáo, thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không có ý kiến khác.

+ Luật sư Bùi Quốc N là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn vắng mặt không tham gia phiên tòa nhưng có gửi luận cứ đưa ra các quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thế V1, bà Phạm Thị T1. Đề nghị, Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đặng Thị M. Giữ nguyên đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

+ Bị đơn ông Nguyễn Thế V1, bà Phạm Thị T1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đặng Thị M, thống nhất với luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà, đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

+ Tại phiên tòa, luật sư Bùi Quốc N có đơn yêu cầu vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế H, chị Nguyễn Thị Yến T2, chị Nguyễn Thị Yến N1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C vắng mặt không tham dự phiên tòa.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ Luật tố tụng dân

sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị M, giữ nguyên đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Đặng Thị M làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, bà M là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 quy định nên Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế H, chị Nguyễn Thị Yến T2, chị Nguyễn Thị Yến N1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C đã được Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt; luật sư Bùi Quốc N có đơn yêu cầu vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh H, chị T2, chị N1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, luật sư Bùi Quốc N là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị M, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn trình bày diện tích 207,4m^2 bà M đang khởi kiện có nguồn gốc của ông Đặng Văn C (cha ruột bà M). Ông Đặng Văn C được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00485QSDĐ/dB vào ngày 14/5/2003 diện tích 1.101,8m^2 gồm thửa số 84 diện tích 207,4m^2 và thửa 49 diện tích 894,4m^2.

[2.2] Sau khi ông C chết, đến ngày 20/4/2015 các anh em bà M thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đặng Văn C đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế bà M được hưởng di sản thừa kế trong đó có diện tích 207,4m^2 và bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/12/2015. Vào năm 2017, bà M đi làm thuê tại Thành phố Hồ Chí Minh cho đến tháng 5 năm 2024, khi về bà M mới phát hiện diện tích 207,4m^2 bị gia đình ông V1, bà T1 xây dựng 01 căn nhà kiên cố từ đó phát sinh tranh chấp cho đến nay.

[2.3] Bà M khởi kiện yêu cầu ông V1, bà T1 trả lại diện tích 207,4m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02341, thửa số 84, tờ bản đồ số 27, diện tích 207,4m^2 đất ở đô thị do Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị M vào ngày 02/12/2015.

[2.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà T xác định lại yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông V1, bà T1 trả giá trị diện tích 207,4m^2 với số tiền là 1.195.993.600 đồng, cũng như bà T cung cấp các biên lai nộp thuế nhà, đất tên chủ sử dụng đất ông C, bà M nhưng theo các biên lai không có ghi số thửa, diện tích đất được nộp thuế của thửa đất nào, còn có biên lai nộp theo thông báo nộp tiền thuế đất phi nông nghiệp số 16700/TB ngày 29/7/2025 là sau khi có phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy, ông Nguyễn Văn C1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00485QSDĐ/dB vào ngày 14/5/2003 diện tích 1.101,80m^2 trong đó có thửa 84 diện tích 207,4m^2. Tại biên bản xác định ranh giới - mốc giới khu đất ngày 09/8/2000 trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn C diện tích 207,4m^2 giáp với đất của ông Nguyễn Văn L1 và ông Nguyễn Tấn M1, phía trước là đường đất, phía sau là sông ông C2.

[3.1] Tuy nhiên, chỉ có ông Nguyễn Văn L1 ký tên tứ cận, ông Nguyễn Tấn M1 không có ký tên tứ cận. Do vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Văn C vào ngày 14/5/2003 chưa đảm bảo về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tại hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M1 có thể hiện diện tích đất của ông M1 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông C và ông Phước E.

[3.2] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T xác định cha mẹ của bà M có hai thửa đất gồm thửa 84 diện tích 207,4m^2 và thửa 49 diện tích 894,4m^2 (căn nhà hiện nay bà M đang ở, không tranh chấp). Bà M không cung cấp chứng cứ chứng minh diện tích 207,4m^2 gia đình bà M sử dụng từ trước và sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, bà T đại diện cho bà M trình bày từ trước đến nay gia đình bà M không có quản lý, sử dụng mà cho rằng khi ông C còn sống có cho gia đình ông M1 mượn và xin làm hàng rào để chống trộm

[3.3] Lời khai người làm chứng bà Võ Thị Thu H1, ông Lê Văn T3, ông Nguyễn Thành H2, ông Nguyễn Văn L1 đều xác định diện tích đất này gia đình ông M1 cha của ông V1 sử dụng từ năm 2001, sau khi ông M1 chết các con ông M1 tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay. Đồng thời, bà T con của bà M tại phiên tòa thừa nhận những người này là các hộ sống ở cùng xóm, giữa các bên không có mâu thuẫn với nhau.

[3.4] Diện tích đất tranh chấp 207,4m^2 thì gia đình ông Nguyễn Thế V1 quản lý, sử dụng từ năm 2001 cho đến nay, bà M chỉ cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 207,4m^2, sau khi cha bà M chết thì các anh chị em bà M tự kê khai thủ tục các thửa đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C mà không có đo đạc lại hiện trạng các diện tích đất. Nguyên đơn bà M cho rằng bà đi làm tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không biết việc ông V1 cất nhà trên đất. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của bà M là bà T cũng là con của bà M tại phiên tòa phúc thẩm có khi trình bày hàng năm đều có về quê thăm

nhà, có dự đám giỗ tại nhà của bị đơn, có khi thì cho rằng không biết trong lời khai không có sự thống nhất. Nhà của bà M đang ở xác định có vị trí đối diện phần đất đang tranh chấp việc nguyên đơn cho rằng không biết việc ông V1 cất nhà năm 2019 là không phù hợp.

[4] Tại phiên tòa, bà T là người đại diện theo ủy quyền của bà M cho rằng sau khi ông V1 cất nhà vào năm 2019, có thương lượng với bà M để trả giá trị nhưng chỉ thỏa thuận miệng và không cung cấp chứng cứ gì khác ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà M.

[4.1] Cấp phúc thẩm có tạm ngừng phiên tòa để thu thập, tài liệu chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã C liên quan đến trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất liên quan đến hành lang sông rạch tại các công văn của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang: Công văn số 334/TA-DS ngày 23/12/2025; Công văn số 23/TA-DS ngày 04/02/2026, Công văn số 103/TA-DS ngày 28/5/2026, V/v Phối hợp hoạt động. Tuy nhiên, đến nay Ủy ban nhân dân xã C vẫn không có văn bản trả lời liên quan các nội dung này nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để làm căn cứ giải quyết

[4.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T là người đại diện cho bà M trình bày cụ Đặng Văn C, bà Nguyễn Thị C3 có 05 người con nhưng văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do các con của ông C lập tự phân chia cho bà Đặng Thị L2 và bà Đặng Thị M tại Văn phòng công chứng ngày 20/4/2015 là thiếu bà Đặng Thị N3. Bà T xác định cụ C chỉ được cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00485QSDĐ/dB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp vào ngày 14/5/2003 diện tích 1101,80m^2, đất tọa lạc thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 02 thửa đất số 49, số 84 còn đối với diện tích đất các con của ông C thỏa thuận các thửa đất số thửa 323, 368, TBĐĐC 27 được ghi tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ Đặng Văn C, bà Nguyễn Thị C3 thì bà T không biết vì sao có số thửa đất này.

[4.3] Trong vụ án Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C được đưa vào tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nơi có đất đang tranh chấp nhưng Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C vẫn không có ý kiến liên quan đến trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02341, thửa số 84, tờ bản đồ số 27, diện tích 207,4m^2 đất ở đô thị do Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị M vào ngày 02/12/2015

[5] Cấp phúc thẩm nhận thấy cấp sơ thẩm đã thu thập đánh giá về chứng cứ, cũng như xác minh nguồn gốc đất, quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp cho thấy đối với diện tích đất 207,4 m^2 bà M hoàn toàn không có quá trình quản lý, sử dụng, cũng như không có công sức tu bổ, cải tạo phần đất tranh chấp, trên đất có vật kiến trúc là cổng rào cũ còn hiện trạng được phía nguyên đơn thừa nhận cũng như khi bị đơn xây dựng nhà kiên cố trên đất thì phía bà M không có ngăn cản. Những người làm chứng là những chủ cũ cùng thời điểm cho rằng ông C còn sống có chuyển nhượng đất nên cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CH02341, thửa số 84, tờ bản đồ số 27, diện tích 207,4m^2 đất ở đô thị do Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị M vào ngày 02/12/2015 là có căn cứ

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M là người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là phù hợp theo quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M

Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật

[7] Về án phí phúc thẩm: Bà M là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số , 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, lệ phí Toà án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Mai

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 244, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản, Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang; Điều 26, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Thế V1, bà Phạm Thị T1 trả lại giá trị diện tích 207,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02341 thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 27, diện tích 207,4m^2 đất ở tại đô thị do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/12/2015, tọa lạc khóm T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang do bà Đặng Thị M đứng tên với số tiền 1.195.993.600 đồng

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Thế V1, bà Phạm Thị T1.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02341, thửa số 84, tờ bản đồ số 27, diện tích 207,4m^2 đất ở đô thị do Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị M vào ngày 02/12/2015.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu về việc xác định diện tích 207,4m^2 thể hiện các điểm 1, 2, 3, 4 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/5/2025 của Công ty TNHH M2 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thế V1, bà Phạm Thị T1.

4. Về chi phí tố tụng: Bà M phải chịu 22.060.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà M đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị M là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông V1, bà T1 được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai tạm ứng án phí số 0024817 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 - An Giang) cấp ngày 17/6/2025.

5.2. Về án phí phúc thẩm:

Bà Đặng Thị M là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 quy định.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a 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.

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

**** Nơi nhận:***
- Đương sự;
- Tòa Dân sự;
- VKSND tỉnh AG;
- Phòng GĐKT,TT&THA;
- TAND Khu vực 11-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 11-An Giang;
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Trịnh Ngọc Thúy