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: 280/2025/DS-PT
Ngày 11-9-2025.
V/v *"Tranh chấp QSD 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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

Ông Nguyễn Đắc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Cẩm Linh – Thẩm tra viên 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 Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 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 667/2025/TLPT-DS ngày 11/6/2025 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 05/2025/DS-ST ngày 15-01-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1290/2025/QĐXX-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Q, sinh năm 1964; địa chỉ: khóm T, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã V, tỉnh An Giang).

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Văn B, sinh năm 1978; địa chỉ: D, tổ H, ấp L, xã Ô, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang); Văn bản uỷ quyền ngày 22/4/2022; vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lương Văn H (V), sinh năm 1961; địa chỉ: G, khóm T, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã V, tỉnh An Giang); có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Văn K, sinh năm 1978; địa chỉ: lô A, khu dân cư B, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường B, tỉnh An Giang); Văn bản uỷ quyền ngày 07/12/2021; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Văn V1, sinh năm 1984; địa chỉ: khóm T, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã V, tỉnh An Giang); vắng mặt.

2. Chị Lê Thị K1, sinh năm 1985; địa chỉ: B, ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là xã T, thành phố Cần Thơ); vắng mặt.

3. Chị Lê Thị Kim T, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp L, xã Ô, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang); vắng mặt.

4. Chị Lê Thị Đ, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp); vắng mặt.

5. Chị Lê Thị Đ1, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp); vắng mặt.

6. Anh Lê Văn N, sinh năm 1997; địa chỉ: khóm T, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã V, tỉnh An Giang); có mặt.

7. Chị Lê Thị Kim C, sinh năm 1989; địa chỉ: khóm T, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã V, tỉnh An Giang); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của các anh chị Lê Văn V1, Lê Thị K1, Lê Thị Kim T, Lê Thị Đ, Lê Thị Đ1, Lê Văn N, C: Ông Phan Văn B, sinh năm 1978; địa chỉ: D, tổ H, ấp L, xã Ô, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang); Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2022 và ngày 02/12/2024; vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang (không còn hoạt động)

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh An Giang; trụ sở: ấp V, xã V, tỉnh An Giang; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Lương Văn H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Huỳnh Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các anh chị Lê Văn V1, Lê Thị K1, Lê Thị Kim T, Lê Thị Kim C, Lê Thị Đ, Lê Thị Đ1 và Lê Văn N thống nhất trình bày:

Ông Lê Văn T1 (là chồng của bà Huỳnh Thị Q, cha của các anh chị Lê Văn V1, Lê Thị K1, Lê Thị Kim T, Lê Thị Kim C, Lê Thị Đ, Lê Thị Đ1 và Lê Văn N) được cha mẹ tặng cho diện tích đất 132,2m², sử dụng ổn định khoảng 40 năm và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số 04374QSDĐ/gF, thửa số 88, tờ bản đồ số 41, xã V, huyện C, tỉnh An Giang ngày 31/5/2002 cho ông Lê Văn T1. Năm 2012, ông T1 chết, không lập di chúc.

Năm 2021, ông Lương Văn H lấn chiếm thửa đất 88, diện tích ngang 1m x dài 32,32m và xây dựng các công trình trên phần đất lấn chiếm. Do đó, bà Q yêu cầu Tòa án buộc ông H di dời các công trình kiến trúc, trả lại phần đất lấn chiếm.

Bị đơn, ông Lương Văn H và đại diện hợp pháp của ông H trình bày:

Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Q và yêu cầu Tòa án hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 04374QSDĐ/gF, thửa số 88, tờ bản đồ số 41 do UBND huyện C cấp ngày 31/5/2002 cho ông Lê Văn T1; đồng thời yêu cầu xác định ông có quyền sử dụng đối với phần đất 32m^2 đang tranh chấp vì ông H sử dụng, sinh sống ổn định lâu dài. Trường hợp xác định ông H có lấn sang phần đất được cấp quyền sử dụng cho phía bà Q thì ông H cũng đồng ý tháo dỡ các phần vật, kiến trúc phía trước nhà vệ sinh, đề nghị được ổn định đối với phần đất đã xây dựng nhà vệ sinh và đồng ý hoàn lại giá trị đất theo mức giá do Hội đồng định giá đã xác định; theo bản vẽ khu đất thì phần nhà vệ sinh của ông H lấn 2,8m^2 nên ông H cũng đồng ý hoàn 3.000.000 đồng cho phía bà Q để có thể tiếp tục sử dụng phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện C không có văn bản nêu ý kiến về vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 25-01-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Q.

Buộc ông Lương Văn H (V) phải tháo dỡ, di dời các vật, kiến trúc tồn tại trên phần đất có diện tích 30,6m^2 (nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 04374QSDĐ/gF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/5/2002 cho hộ ông Lê Văn T1 đứng tên) được thể hiện tại các điểm 21, 74, 87, 59, 49, 88, 65, 51 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 lập ngày 20/6/2022 để trả lại phần đất này cho bà Huỳnh Thị Q, ông Lê Văn V1, bà Lê Thị K1, bà Lê Thị Kim T, bà Lê Thị Kim C, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị Đ1 và ông Lê Văn N.

Ông Lương Văn H (V) được sử dụng phần đất có diện tích 2,8m^2 được thể hiện tại các điểm 59, 87, 88, 49 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 lập ngày 20/6/2022 và ông Lương Văn H (V) có nghĩa vụ hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Q, ông Lê Văn V1, bà Lê Thị K1, bà Lê Thị Kim T, bà Lê Thị Kim C, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị Đ1 và ông Lê Văn N với số tiền 3.000.000 đồng.

(Các phần đất tọa lạc tại thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang và có bản trích đo kèm theo)

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lương Văn H về việc xác định ông có quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 32m^2 (đo đạc thực tế 30,6m^2, sau khi trừ diện tích ông V được sử dụng 2,8m^2) được xác định tại các điểm 21, 74, 87, 59, 49, 88, 65, 51 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 lập ngày 20/6/2022.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lương Văn H (V) về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 04374QSDĐ/gF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/5/2002 cho hộ ông Lê Văn T1 đứng tên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 20/01/2025, bị đơn Lương Văn H kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn.

Tại phiên tòa, Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn đối với Nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Bị đơn kháng cáo, nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lương Văn H làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, thấy rằng, tại 02 biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất cùng ngày 11/6/2000 của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn T1 và ông Lương Văn H, thể hiện, khi xác định ranh giới sử dụng đất, phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn T1 đã được ông Lương Văn H và ông Nguyễn Văn H1 ký xác nhận mốc ranh nhưng đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Lương Văn H không được ông Lê Văn T1 ký xác nhận mà chỉ được ông Trần Hữu V2 ký xác nhận. Ngày 17/9/2001, ông Lê Văn T1 và ông Lương Văn H cùng có đơn đăng ký quyền sử dụng đất; đến ngày 31/5/2002, hộ ông Lê Văn T1 được UBND huyện C cấp GCNQSD đất số vào sổ 04374QSDĐ/gF đối với phần đất có diện tích 132,2m^2; và ngày 30/12/2003, ông Lương Văn H được UBND huyện C cấp GCNQSD đất số vào sổ 05357QSDĐ/gF đối với phần đất có diện tích 370,1m^2.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H xác nhận sau khi được cấp GCNQSD đất, thì ông không có khiếu nại gì về vị trí, diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận nên có cơ sở xác định ông H thống nhất với vị trí, diện tích đất theo giấy chứng nhận được cấp cho ông cũng như cấp cho hộ ông Lê Văn T1.

[4] Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 20/6/2022 (có hướng dẫn của đương sự) thể hiện phần đất được giới hạn tại các điểm 21, 74, 87, 88, 65, 51 nằm ngoài phần đất theo GCNQSD đất cấp cho ông H, và nằm hoàn toàn trong phần đất theo GCNQSD đất cấp cho hộ ông Lê Văn T1. Như vậy, thực tế cấp quyền sử dụng đất cho ông H và ông T1 là đúng với trình tự,

thủ tục và đúng đối tượng sử dụng đất; và phần đất tranh chấp được xác định thuộc quyền sử dụng của hộ ông Lê Văn T1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q, buộc ông H tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất, trả lại phần đất lấn chiếm cho bà Q; công nhận cho ông H được sử dụng phần đất có diện tích 2,8m^2 và hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Q; đồng thời bác yêu cầu phản tố của ông H là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Ông H kháng cáo Bản án sơ thẩm, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác làm thay đổi nội dung vụ án nên đại diện Viện Công tố đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Các 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.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của Bị đơn không được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lương Văn H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 15-01-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Áp dụng Điều 164; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Q, buộc ông Lương Văn H (V) phải tháo dỡ, di dời các vật, kiến trúc tồn tại trên phần đất có diện tích 30,6m^2 (nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 04374QSDĐ/gF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/5/2002 cho hộ ông Lê Văn T1) được thể hiện tại các điểm 21, 74, 87, 59, 49, 88, 65, 51 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 20/6/2022 để trả lại phần đất này cho bà Huỳnh Thị Q, anh Lê Văn V1, chị Lê Thị K1, chị Lê Thị Kim T, chị Lê Thị Kim C, chị Lê Thị Đ, chị Lê Thị Đ1 và anh Lê Văn N.

Ông Lương Văn H (V) được sử dụng phần đất có diện tích 2,8m^2 tại các điểm 59, 87, 88, 49 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 20/6/2022 và có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Q, anh Lê Văn V1, chị Lê Thị K1, chị Lê Thị Kim T, chị Lê Thị Kim C, chị Lê Thị Đ, chị Lê Thị Đ1 và anh Lê Văn N số tiền 3.000.000 đồng.

(Có bản trích đo kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lương Văn H về việc: xác định ông V có quyền sử dụng đất đối với diện tích 32m^2 (đo đạc thực tế 30,6m^2, sau khi trừ diện tích ông H được sử dụng 2,8m^2) được xác định tại các điểm 21, 74, 87, 59, 49,

88, 65, 51 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 20/6/2022; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 04374QSDĐ/gF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/5/2002 cho hộ ông Lê Văn T1.

3. Các 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.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Lương Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0000205 ngày 24/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh An Giang). Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT VKSNDTC tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, TTCL.

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

Trần Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Đắc Minh **Nguyễn Thị Ngọc Hoa** **Trần Ngọc Tuấn**