| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 647/2025/DS-PT
Ngày: 12 - 6- 2025
*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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Văn Tám

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hùng

Bà Nguyễn Thị Thanh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ức Minh Thanh Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số: 211/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024 về *Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2022/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2270/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự.

*1. Nguyên đơn:* Ông Văn Công M, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số B, Tổ I, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. (có mặt)

*2. Bị đơn:* Ông Lê Thành S, sinh năm 1942. Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

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

3.1. Bà Trương Thị Huỳnh H, sinh năm 1950. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên lạc: Số B, L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1961. (có mặt)

3.3. Ủy ban nhân dân huyện C. Địa chỉ: Thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.4. Bà Lê Thị T, sinh năm 1948. Địa chỉ: Số D Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (chết). Không xác định được người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T.

3.5. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1948; (vợ ông S). Cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. (chết)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ông Lê Thành S, sinh năm 1942; anh Lê Thành N, sinh năm 1972; anh Lê Văn H2, sinh năm 1976.

3.6. Ông Lê Thanh T1 (P), sinh năm 1950. Đ chỉ: Số B, Tổ I, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. (chết)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1957; anh Lê Thanh P1, sinh năm 1985; anh Lê Quốc T2, sinh năm 1987.

- *Người kháng cáo*: Ông Văn Công M

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn ông Văn Công M trình bày***: Nguồn gốc đất tranh chấp ngang 08m, dài đến đầu đất ông S khoảng 100m, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang là ông mua của bà Huỳnh H ngày 19/9/2000 với giá 20 chỉ vàng 24k. Vào năm 2001 do làm ăn thua lỗ nên ông bán cho ông L1 (L2) cùng địa chỉ một phần đất ngang 08m, dài 60m (không nhớ giá bán), phần đất còn lại ngang 08 m, dài khoảng 40m. Do hoàn cảnh khó khăn ông đi làm ăn xa nên không thường xuyên canh tác đất. Tháng 05/2018, công việc ổn định ông chuẩn bị cải tạo đất để trồng cây ăn trái thì phát hiện ông S lấn chiếm phần đất ngang 08m, dài 40m và ông S bán phần đất lấn chiếm của ông cho bà T. Hiện nay bà T đã chết, đất của bà T hiện do em bà T là ông Lê Thanh T1 quản lý, sử dụng. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông S và vợ ông S là bà H1 trả lại phần đất 400,2 $m^2$ theo kết quả đo đạc thực tế và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0125fB ngày 29/6/2005 do UBND huyện C cấp cho ông S, bà H1 đứng tên.

***Phía bị đơn ông Lê Thành S trình bày***: Vào năm 1999, ông có mua của bà Nguyễn Thị Kim M1 một khuông đất, trên đất có một cái mã đá, sau khi mua đất thì bà M1 chết, ông trồng xoài; năm 2005 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008 ông bán đất này lại cho bà Lê Thị T.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, quyết định:*

Căn cứ: Khoản 9, Điều 26; Điều 34; Điều 37; khoản 3, Điều 87; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Các Điều 115, 158, 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 100; Điều 166; Điều 203 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án,

X:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công M về việc yêu cầu ông Lê Thành S và bà Lê Thị H1 trả lại phần đất 400,2 $m^2$ theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh C1 theo bản vẽ ngày 21/8/2019 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0125fB ngày 29/6/2005 do UBND huyện C cấp cho ông Lê Thành S, bà Lê Thị H1 đứng tên.

2. Về chi phí tố tụng: Xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá, ông Văn Công M phải chịu 1.718.000 đồng do ông M đã nộp tạm ứng xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/01/2023, ông Văn Công M, bà Trương Thị Huỳnh H và bà Lê Thị L cùng kháng cáo toàn bộ bản án.

*Tại phiên toà phúc thẩm:*

- Ông Văn Công M yêu cầu chấp nhận kháng cáo của ông M, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông M vì diện tích đang tranh chấp ông M đã nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị Huỳnh H, do kinh tế khó khăn ông đi làm thuê không có mặt tại địa phương nên bị ông Lê Thành S có đất liền kề lấn chiếm đất. Hiện ông S đã chuyển nhượng đất cho người khác nên chỉ yêu cầu ông S trả lại giá trị quyền sử dụng đất là 2,2 lượng vàng 24k và trả tiền sử dụng đất trong 07 năm là 07 triệu đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau:* Sau khi phân tích nội dung khởi kiện, nội dung kháng cáo. Đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Văn Công M được nộp trong thời hạn luật định, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận. Tại phiên toà hôm nay, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng được toà án triệu tập tham dự phiên toà nhưng vắng mặt, việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về Nội dung: Ông Văn Công M cho rằng, năm 2000 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Huỳnh H diện tích ngang 08 m, dài khoảng 100m. Vào năm 2001, do làm ăn thua lỗ nên ông bán cho ông L1 (L2) cùng địa chỉ một phần đất ngang 08m, dài 60m (không nhớ giá bán), phần còn ngang 08 m, dài khoảng 40m đã bị ông Lê Thành S lấn chiếm, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong khi tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 19/9/2000 giữa vợ chồng ông M, bà L với bà H chỉ ghi diện tích ngang 8m, dài chạy đụng đầu đất ông S tức ngang chòm mã mà không để cụ thể diện tích chiều dài. Tờ thoả thuận mua bán đất của ông M cung cấp nêu trên có ông Võ Hoàng xác N1: Tôi Võ H3 là dượng út của Trương Thị

Huỳnh H có biết cháu H bán đất cho cháu Văn C Mai phần đất làm chủ quyền. Phó ấp Lê Ngọc D xác nhận bà H có bán cho ông M miếng đất ngang 8m. Xác nhận của ông H3, ông D1 không ghi ngày tháng và không thể hiện diện tích cụ thể về chiều dài bao nhiêu mét. Như vậy, tờ thoả thuận mua bán đất ông M cung cấp chỉ thể hiện ngang 08m, chiều dài không thể hiện chỉ ghi đụng đầu đất ông S nên ông M cho rằng diện tích đất đang tranh chấp với ông S ông chuyển nhượng từ bà H là chưa đủ căn cứ để chứng minh. Mặc khác, chính ông M xác định không không quản lý sử dụng đất, không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất do đi làm thuê.

[3] Tại Công văn số 476 ngày 22/3/2021 của UBND huyện C trả lời về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà H1 như sau: Nguồn gốc đất của vợ chồng ông S, bà H1 sang nhượng của bà Nguyễn Thị Kim M1 và ông Nguyễn Văn K theo giấy tay có xác nhận UBND xã T vào năm 1989, 1990. Năm 2005, ông S nộp đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 khu đất trên. Hồ sơ tứ cận có ông M ký tên và niêm yết công khai. Ngày 29/6/2005, ông S, bà H1 được UBND huyện C cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0125fB, diện tích 1.538,9m$^2$ đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 65, thửa số 55 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0126fB, diện tích 1.023,4m$^2$ đất nuôi trồng thủy sản, thuộc tờ bản đồ số 65, thửa số 42. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông cho S, bà H1 là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

[4] Ông Văn Công M khởi kiện yêu cầu ông Lê Thành S trả lại 400,2 m$^2$ đất theo kết quả đo đạc thực tế và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0125fB ngày 29/6/2005 do UBND huyện C cấp cho ông Lê Thành S, bà Lê Thị H1, nếu không trả lại đất thì trả lại giá trị đất như đã trình bày. Từ các phân tích nêu trên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ, ông M kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận mà Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Ông Văn Công M kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí theo quy định, nhưng ông M là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp kháng cáo của ông Văn Công M, giữ nguyên bản án số 74/2022/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; khoản 3 Điều 87; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Các Điều 115, 158, 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 100; Điều 166; Điều 203 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án,

X:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công M về việc yêu cầu ông Lê Thành S và bà Lê Thị H1 trả lại phần đất 400,2 $m^2$ theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh C1 theo bản vẽ ngày 21/8/2019 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0125fB ngày 29/6/2005 do UBND huyện C cấp cho ông Lê Thành S, bà Lê Thị H1 đứng tên.

2. Về chi phí tố tụng: Xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá, ông Văn Công M phải chịu 1.718.000 đồng do ông M đã nộp tạm ứng xong.

3. Về án phí: Ông Văn Công M được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP, BA, UMTT.

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

**Cao Văn Tám**