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: 395/2025/DS-PT
Ngày 22-9-2025.
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu di dời vật kiến trúc trên đất; hủy giấy chứng nhận QSD 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: Ông Dương Anh Văn.

Ông Lê Hoàng Tấn.

- 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 Nguyễn Vi Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 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 227/2025/TLPT-DS ngày 21/02/2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu di dời vật kiến trúc trên đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2024/DS-ST ngày 26-9- 2024 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 và Quyết định hoãn số 90/2025/QĐPT-DS ngày 06/09/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Néang Sóc B, sinh năm 1937 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Néang Sóc N, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ I, khóm T, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang); có mặt.

2. Ông Chau C, sinh năm 1988; địa chỉ: T, ấp P, xã Ô, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã Ô, tỉnh An Giang); vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Chau C1, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ D, ấp P, xã Ô, huyện T (nay là xã Ô), tỉnh An Giang; (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

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

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã Ô, tỉnh An Giang; địa chỉ: ấp P, xã Ô, tỉnh An Giang; vắng mặt.

2. Bà Néang Sóc N, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ I, khóm T, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang); có mặt.

3. Ông Chau C, sinh năm 1988; địa chỉ: T, ấp P, xã Ô, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã Ô, tỉnh An Giang); vắng mặt.

4. Bà Néang Sóc B1, sinh năm 1953; địa chỉ: Âp P, xã Ô, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã Ô, tỉnh An Giang); vắng mặt.

5. Ông Chau L, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là xã H, tỉnh An Giang); vắng mặt.

6. Ông Chau L1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

7. Bà Néang Sóc B2, sinh năm 1972 (vắng mặt);

8. Bà Néang S, sinh năm 1960 (vắng mặt);

9. Ông Chau S1, sinh năm 1980 (vắng mặt);

10. Bà Néang S2, sinh năm 1983 (vắng mặt);

11. Ông Chau L2, sinh năm 1985 (vắng mặt);

12. Bà Néang C2, sinh năm 1987 (vắng mặt);

13. Ông Chau L3, sinh năm 1990 (vắng mặt);

14. Bà Néang C3, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng cư trú: Ấp P, xã Ô, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã Ô, tỉnh An Giang).

15. Bà Néang Sa R, sinh năm 1970 (có mặt);

16. Bà Néang R1, sinh năm 1997 (có mặt);

17. Ông Chau N1, sinh năm 1998 (có mặt);

18. Bà Néang Bô P, sinh năm 2006 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ D, ấp P, xã Ô, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã Ô, tỉnh An Giang).

- Người kháng cáo: Bà Néang Sóc B, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Néang Sóc B (gọi tắt là bà B) và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Bà B được thừa hưởng đất của cha mẹ là ông Chau L4 và bà Néang L5 diện

tích khoảng 400m^2 tại ấp P, xã Ô, huyện T, tỉnh An Giang, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất). Quá trình sử dụng đất, bà B cho con là ông Chau C1 (gọi tắt là ông C1) diện tích 160m^2 đất để xây dựng nhà ở (vợ chồng ông C1 đang ở hiện nay) nhưng không lập văn bản. Phần đất của bà B còn lại là diện tích 240m^2.

Năm 2004, ông C1 kê khai, đăng ký xin cấp GCNQSD đất, diện tích 309m^2 (bao gồm phần đất có nhà của ông C1 và phần đất còn lại của bà B); sau đó, ông C1 xây dựng nhà bếp và mái trại tạm lấn qua đất của bà B diện tích 15m^2 (trong phần diện tích 240m^2).

Bà B khởi kiện yêu cầu ông C1 phải tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên đất của bà B diện tích 15m^2 và phải trả cho bà B diện tích 15m^2 đất; yêu cầu công nhận cho bà B được quyền sử dụng diện tích 240m^2 đất.

Quá trình giải quyết vụ án, đo đạc thực tế đất tranh chấp có diện tích 103,5m^2 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 15/7/2024 (viết tắt là Bản trích đo ngày 15/7/2024), trên đất có mái trại tạm và nhà bếp của ông C1. Do đó, bà B sửa đổi, bổ sung khởi kiện: Yêu cầu vợ chồng ông C1 và bà Néang Sa R (gọi tắt là bà R) tháo dỡ, di dời nhà bếp diện tích 19,2m^2 và nhà tạm diện tích 7,3m^2; yêu cầu ông C1 và bà R phải trả cho bà B diện tích đất 103,5m^2; yêu cầu công nhận cho bà B được quyền sử dụng diện tích đất 103,5m^2 (hiện trạng tài sản theo Bản trích đo ngày 15/7/2024); yêu cầu hủy GCNQSD đất do ông C1 và bà R đứng tên diện tích 309m^2, thửa số 83, tờ bản đồ số 30, xã Ô, huyện T, tỉnh An Giang.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Chau C1 trình bày:

Mẹ của bà B là bà Néang L5. Bà B là mẹ của ông C1. Trước năm 1975, bà Néang L5 cho bà B khu đất tại ấp P, xã Ô, huyện T; bà B sử dụng đất cất nhà ở cùng các con (trong đó, có ông C1); đến năm 2004, bà B cho vợ chồng ông C1 toàn bộ khu đất, nhưng không lập văn bản; vợ chồng ông C1 kê khai, đăng ký và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất, diện tích 309m^2, thửa số 83; năm 2005, vợ chồng ông C1 cất nhà ở một phần đất, còn lại một phần trống (kế bên nhà ở); khi ông C1 được cấp GCNQSD đất và cất nhà ở, thì bà B vẫn sinh sống chung nhà với vợ chồng ông C1; đến năm 2008, bà B cất nhà ở tại phần đất khác thuộc ấp P, xã Ô, huyện T nên không còn ở chung với vợ chồng ông C1; năm 2015, ông C1 xây dựng nhà bếp và mái trại tạm tại phần đất trống nêu trên. Do đó, ông C1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T: Không gửi văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Néang Sóc N (gọi tắt là bà N) trình bày: Bà là con của bà B, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà B.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C1 thừa nhận diện tích 103,5m^2 đất đang tranh chấp là của bà B nhưng ông C1 yêu cầu bà B chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông C1 bằng số tiền 40.000.000 đồng; trường hợp bà B lấy lại đất thì bà phải hoàn trả tiền các loại cây trồng cho vợ chồng ông C1. Bà B không đồng ý nhận giá trị đất bằng tiền và đồng ý hoàn trả giá trị các cây trồng trên đất bằng tiền cho vợ chồng

ông C1, nhưng yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giảm số tiền các cây trồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2024/DS-ST ngày 26-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Néang S3 Ban.

2. Buộc ông Chau C1 và bà Néang Sa R cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, gồm: Nhà bếp diện tích 19,2m^2 tại các điểm 6, 25, 63, 61, 8, 7 và nhà tạm diện tích 7,3m^2 tại các điểm 13, 62, 11, 12 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 15/7/2024).

3. Buộc ông Chau C1 và bà Néang Sa R giao trả cho bà N2 Sóc Ban diện tích 103,5m^2 đất tại các điểm 57, 24, 63, 61, 8, 9, 60 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 15/7/2024.

4. Bà Néang S3 Ban được quyền sử dụng diện tích 103,5m^2 đất nêu trên.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03289.QSDĐ/fI ngày 26/10/2004 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Chau C1 và bà Néang Sa R diện tích 309m^2 đất thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 30 tại ấp P, xã Ô, huyện T, tỉnh An Giang.

6. Bà Néang S3 Ban được quyền sở hữu và sử dụng các loại cây (trên diện tích 103,5m^2 đất), gồm: 03 cây Xoài; 01 cây Me; 01 cây Vú Sữa; 03 cây Mít; 17 cây Chuối; 01 cây Sao.

7. Bà Néang S3 Ban có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Chau C1 và bà Néang Sa R giá trị các loại cây trồng trên đất là số tiền 45.060.000 đồng.

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

Ngày 15/10/2024, nguyên đơn là Néang Sóc Ban kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng, Nguyên đơn không chấp nhận bồi thường giá trị cây trồng cho Bị đơn là 45.060.000 đồng.

Tại phiên tòa, Nguyên 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 là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo không đồng ý thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho Bị đơn, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, 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 nguyên đơn là bà N2 Sóc Ban làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Nguyên đơn, thấy rằng: Vợ chồng ông C1 có trồng cây lâu năm và cây ăn quả trên diện tích 103,5m^2 đất của bà B; các loại cây đang phát triển ổn định và đang cho quả, nếu di dời cây sẽ gây thiệt hại về tài sản. Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn cũng đồng ý thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho Bị đơn.

[3] Theo Biên bản định giá tài sản ngày 15/8/2024, các loại cây trên đất trị giá 45.060.000 đồng (cụ thể: 03 cây xoài, trị giá 16.960.000 đồng; 01 cây me, trị giá 2.200.000 đồng; 01 cây vú sữa, trị giá 2.236.000 đồng; 03 cây mít, trị giá 1.972.000 đồng; 17 cây chuối, trị giá 1.292.000 đồng; 01 cây sao, trị giá 20.400.000 đồng). Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà B được quyền sở hữu các cây trồng trên, đồng thời buộc bà B thanh toán cho ông C1, bà R giá trị các cây trồng theo kết quả định giá nêu trên là có căn cứ, đúng pháp luật nên kháng cáo của Nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Công tố tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[5] 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.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn thuộc diện người cao tuổi nên được miễn 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 nguyên đơn là bà Néang S3 Ban. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2024/DS-ST ngày 26-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Áp dụng: Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12 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. Buộc bà Néang Sóc B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Néang Sóc N và ông Chau C) thanh toán cho ông Chau C1 và bà Néang Sa R giá trị các loại cây trồng trên đất là 45.060.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả

theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. 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.

3. Án phí phúc thẩm: Bà Néang S3 Ban được miễn án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án và 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, 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- 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**

Lê Hoàng Tấn **Dương Anh Văn** **Trần Ngọc Tuấn**