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

Bản án số: 283/2025 /DS-PT
Ngày: 11 - 4 – 2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 Phạm Trí Tuấn

Các thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Châu Anh, Thư ký Toà 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.

Trong ngày 11 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 846/2024/TLPT – DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc " *Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS–ST ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 166/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966; Địa chỉ: tổ E, ấp T, xã M, huyện T, tỉnh An Giang. (có mặt)

Đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T: Ông Đặng Văn K, sinh năm 1978; Địa chỉ: số B, tổ F, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1969; Địa chỉ: tổ E, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1935; Địa chỉ: tổ E, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1969; Địa chỉ: tổ E, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1977; Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Kim L: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1969; Địa chỉ: tổ E, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3. Cháu Đỗ Hữu B, sinh năm 2010; Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Đỗ Hữu B: ông Đỗ Văn H (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Kim L. (vắng mặt)

4. Bà Trần Thị P, sinh năm 1967; Địa chỉ: tổ E, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang; (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp cho bà Trần Thị P: Ông Đặng Văn K, sinh năm 1978; Địa chỉ: số B, tổ F, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

5. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang. Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai, các biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Văn K trình bày, nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ ông Nguyễn Văn H1, cụ bà Nguyễn Thị C (ông, bà nội của ông T) để lại cho ông Nguyễn Văn M (cha của ông T). Năm 1983, ông M chết để lại cho ông T sử dụng. Năm 2001, ông T kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/5/2001, ông T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 352,50m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04117QSDĐ/lB ngày 17/4/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C. Vào thời điểm

ông T được cấp quyền sử dụng đất, trên đất có căn nhà của cụ N, ông H (con của cụ N) nhưng chỉ là nhà cây gỗ tạp, nền lát gạch tàu. Năm 2021, ông H, cụ N sửa chữa lại căn nhà, nhưng ông T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Ông T có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã H, huyện C giải quyết nhưng không thành. Vì vậy, ông T yêu cầu ông H, cụ N tháo dỡ, di dời căn nhà, vật kiến trúc trên đất trả lại cho ông H quyền sử dụng đất diện tích đất 60m² tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Ngày 22/5/2023, ông T khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H và cụ N tháo dỡ nhà trả lại diện tích tích đất 69,3m² theo đo đạc của Văn phòng đăng ký đất.

Bị đơn ông Đỗ Văn H trình bày, nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ ông Nguyễn Văn H1, cụ bà Nguyễn Thị C (ông, bà ngoại của ông H). Năm 1966, cụ C có cho bà N (mẹ của ông H) quyền sử dụng đất diện tích ngang 8m, dài xuống mé sông khoảng 10m. Sau đó, cụ N cất nhà trên đất để ở. Đến năm 2021, do căn nhà trước đây đã cũ nên ông H và mẹ là cụ N sửa chữa lại căn nhà trên nền đất cũ như đã ở trước đây. Lúc sửa chữa lại nhà, ông T có yêu cầu cụ N trả giá trị quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, cụ N, ông H không đồng ý vì phần đất này của cụ H1, cụ C đã cho cụ N từ năm 1966 và đã cất nhà ổn định cho đến nay. Vì vậy, ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Cụ Nguyễn Thị N thống nhất với ý kiến của ông Đỗ Văn H

Ngày 21/3/2022 và ngày 25/3/2022 cụ Nguyễn Thị N, ông Đỗ Văn H có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn T.

Ủy ban nhân dân huyện C đã có văn bản trình bày ý kiến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T. Về nguồn gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị P, thì nguồn gốc đất ghi là của ông bà để lại. Đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. Về trình tự thủ tục cấp tại ấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04117/1B ngày 15/5/2001 cho ông Nguyễn Văn T diện tích 352,5m² đất ở tại nông thôn, thuộc tờ bản đồ số 69, thửa 17 được thực hiện theo Quyết định 283/1999/QĐ-UBND ngày 13/02/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh A quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất vườn, đất chuyên dùng tại nông thôn.

Liên quan đến yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04117/lB ngày 15/5/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn T diện tích 352,5m² đất ở tại nông thôn thuộc tờ bản đồ số 69, thửa số 17, Ủy ban nhân dân huyện C không có ý kiến đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật và có ý kiến vắng mặt trong tất cả các quá trình tố tụng dân sự tại Tòa án.

Tòa án đã tiến hành định giá, đo đạc thẩm định thực tế khu đất tranh chấp.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Các đương sự thống nhất bản vẽ đo đạc ngày 28/7/2022 của Văn phòng Đ chi nhánh C1, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn.

Ông Đỗ Văn H và là đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Kim L tại phiên tòa sơ thẩm vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T.

Đại diện của bà Trần Thị P là ông Đặng Văn K thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn T.

Ủy ban nhân dân huyện C có yêu cầu vắng mặt hòa giải, xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS–ST ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 34, 35, 144, 147, 157, 165, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai; Nghị quyết án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông Đỗ Văn H, cụ Nguyễn Thị N di dời, tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trên đất trả lại diện tích đất 69,3m².

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn H và yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Thị N, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04117QSDĐB ngày 17/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn T.

Sơ đồ khu đất tranh chấp ngày 28/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chỉ : nhánh Chợ M1 là một phần không tách rời của bản án.

Các đương sự đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và các chi phí khác và quyền kháng cáo của các đương sự:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo 2.408.320 đồng; ông T đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 600.000₫ (Sáu trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo các biên lai số 0010241 ngày 14/02/2022 và 0000329 ngày 22/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Ngày 26 tháng 10 năm 2023, ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm hoặc hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Diện tích nhà ông Đỗ Văn H nằm trong quyền sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Văn T. Giấy tờ cho thấy nguồn gốc đất là từ cha mẹ bị đơn và gia đình ông H đã sinh sống ổn định trên diện tích đất trên. Xét thấy ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Văn T trong hạn luật định nên được đưa ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Ông Đỗ Văn H cùng một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt, bà Trần Thị P vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Văn K nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Văn T:

[2.1] Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông Đỗ Văn H, cụ Nguyễn Thị N cùng gia đình phải tháo dỡ, di dời nhà trả lại cho ông, bà phần đất diện tích 69,3m², tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất tranh chấp hai bên không thống nhất về nguồn gốc, ông T cho rằng được thừa hưởng của cha để lại và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đỗ Văn H, cụ Nguyễn Thị N cho rằng, nguồn gốc đất là của ông, bà và cha mẹ của cụ N cho năm 1966.

Xét thấy, qua các chứng cứ có tại hồ sơ, tại sơ đồ khu đất tranh chấp ngày 28/7/2022 của văn phòng Đ chi nhánh Chợ M1 và các biên bản xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang tại địa phương, đã có cơ sở xác định phần đất ông T tranh chấp hiện có căn nhà của cụ N đã cất và sử dụng ổn định từ trước đây là của ông bà để lại, hai bên chỉ tranh chấp khi ông H xây cất nhà, và trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm ông T cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh việc ông được thừa hưởng đất do cha mẹ để lại, chỉ căn cứ vào tờ khai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu ông H, cụ N tháo dỡ nhà trả đất. Trong khi đó, phía cụ N, ông H không thừa nhận nguồn gốc đất như ông T trình bày. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T cũng không cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận việc ông T yêu cầu ông Đỗ Văn H, cụ Nguyễn Thị N tháo dỡ nhà và công trình phụ trả diện tích đất 69,3m^2 là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn H và yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Thị N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04117QSDĐ/lB ngày 17/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định, trong quá trình xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T thì trên đất đã có căn nhà của cụ Nguyễn Thị N, ông H, nhưng các cơ quan chuyên môn đã không xem xét và cũng không có ý kiến của cụ N, ông H về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của cụ N và gia đình. Do đó, việc ông H, cụ N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04117QSDĐB ngày 17/4/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông T diện tích 352,50m² là có cơ sở, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tổ của ông Đỗ Văn H và yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Thị N.

[2.3] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C, bà Trần Thị P, chị Nguyễn Thị Kim L do không có nghĩa vụ trong vụ án, nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không đề cập đến.

[3] Đối với chi phí định giá, chi phí sao lục hồ sơ, chi phí đo đạc, tổng cộng 2.408.320 đồng, do không được chấp nhận yêu cầu nên ông T phải chịu chi phí này (ông T đã nộp xong)

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên án sơ thẩm như đề nghị của kiểm sát viên.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; 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;

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS–ST ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

[2] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm. Được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000122 ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang thành án phí phúc thẩm.

[3] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

[4] 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.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự
- Lưu VP(3), HS(2).

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

Phạm Trí Tuấn