

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 400/2025/DS-PT

Ngày: 28 – 4 – 2025

V/v tranh chấp đòi 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 Nguyễn Văn Khương;

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Đạt;

Bà Nguyễn Thị Cúc;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên - 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 Trịnh Thị Hoàng Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 1060/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 239/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1965 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Bùi Trần Phú T1, sinh năm 1976; cư trú: số G, đường H, khóm Đ, phường M, tỉnh An Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2019) (xin xét xử vắng mặt).

**- Bị đơn:** bà Trần Thị Đ, sinh năm 1953;

Cư trú tại: tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của của bị đơn:* bà Lê Thúy D, sinh năm 1973; cư trú: tổ E, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2022) (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* ông Đỗ Khoa K, Trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh A (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang; trụ sở: thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt)

2. Ông Lê Tấn V (Vũ L), sinh năm 1984 (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1992 (vắng mặt)

4. Cháu Lê Thiên Q, sinh năm 2016 (vắng mặt)

5. Cháu Lê Thị Lan A, sinh năm 2020 (vắng mặt)

*Đại diện hợp pháp của cháu Q, cháu A:* ông Lê Tấn V và bà Nguyễn Thị Thúy H (cha, mẹ ruột). Cùng cư trú tại: tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- Người có kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Nguyên đơn ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:* ông B, bà T có diện tích đất thổ cư 347,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 125, tờ bản đồ số 8 tọa tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

Thửa đất trên có nguồn gốc vào năm 1974 cụ Đỗ Văn Đ1 (cha của ông B) nhận chuyển nhượng từ cụ Võ Thị T2 (mẹ của bà Trần Thị Đ - bị đơn). Việc chuyển nhượng được lập “Tờ bán đứt đất viên lang (trộn sỏ)” và “Tờ cam kết” được lập cùng ngày 19/02/1974. Do khi cụ Đ1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ T2, trên đất đã tồn tại một căn nhà tre của cụ T2 nên cụ Đ1 có cam kết để cho cụ T2 lưu cư ở hết đời.

Thửa đất trên cụ Đ1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2003, cụ Đ1 đã làm giấy ủy quyền để lại đất cho vợ chồng ông B, bà T quản lý, sử dụng. Năm 2007 cụ Đ1 chết. Ông B, bà T đã kê khai, ngày 23/8/2007 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40926pC ngày 23/8/2007, đính chính ngày 27/02/2019.

Năm 1993 cụ T2 chết, con của cụ T2 là bà Trần Thị Đ2 tiếp tục sử dụng căn nhà tạm của cụ T2. Sau đó được sự đồng ý của cụ Đ2 nên bà Đ đã sửa chữa, cải tạo nhà thành nhà khung sườn gỗ tạp, mái tole, vách ván và tole.

Sau khi cụ T2 chết, gia đình ông B, bà T yêu cầu gia đình bà Đ tháo dỡ nhà trả lại đất, nhưng bà Trần Thị Đ không tháo dỡ mà bà Đ và con cháu tiếp tục ở trên đất và không thừa nhận đất ở nhờ.

Nay, ông B, bà T yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Đ và con cháu phải di dời nhà để trả lại phần đất thổ cư ngang 06m, dài 11m thuộc thửa 125, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang. Ông B, bà T đồng ý hỗ trợ bà Đ 01 nền nhà được xác định theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện P lập ngày 13/11/2023.

*\* Bị đơn bà Trần Thị Đ do bà Lê Thúy D trình bày:*

Diện tích đất thổ cư 347,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 125, tờ bản đồ số 8 tọa tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang có nguồn gốc là của mẹ bà Đ là cụ Võ Thị T2 nhận chuyển nhượng của người khác vào năm 1970. Năm 1974, cụ T2 chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Đỗ Văn Đ1 (cha của nguyên đơn) bằng giấy viết tay, với giá 800.000 đồng, sau đó con dâu của bà T2 có đến xin chuộc lại nhưng ông Đ1 không đồng ý.

Nhưng đối với diện tích đất thổ cư ngang 06m, dài 11m nguyên đơn đang khởi kiện, bà Đ xác định cụ T2 không chuyển nhượng cho cụ Đ mà trừ lại để ở. Việc ông B cho rằng cụ Đ1 làm cam kết cho bà T2 ở đến cuối đời là không đúng sự thật.

Việc ông B, bà T khi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã kê khai cả phần nhà đất của gia đình bà. Do đó, ngày 27/02/2019 Ủy ban nhân dân huyện P cấp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 856019 (số vào sổ H0926pC) cho ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T là trái pháp luật.

Do vậy, bà Trần Thị Đ không đồng ý với yêu cầu của ông B, bà T buộc bà Đ di dời nhà trả đất.

Bà Đ đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P trình bày:*

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0926pC diện tích 347,1m<sup>2</sup>, thửa số 125, tờ bản đồ số 08, cấp ngày 23/8/2007 cho ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T và hồ sơ biến động ngày 27/02/2019 là thực hiện đúng theo quy định pháp luật về đất đai.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Lê Tấn V, chị Nguyễn Thị Thúy H, cháu Lê Thiên Q và cháu Lê Thị Lan A trình bày:* Anh V là con trai của bà Đ. Hiện nay anh V và vợ là chị H và 02 con là Q và Lan A đang sinh sống cùng với bà Đ trên diện tích đất tranh chấp. Anh V cho rằng diện tích đất tranh chấp là do cụ T2 (là bà ngoại) để lại cho mẹ anh nên không đồng ý theo yêu cầu của ông B, bà T và đề nghị vắng mặt khi xét xử.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, đã tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T.

Buộc bà Trần Thị Đ, anh Lê Tấn V, chị Nguyễn Thị Thúy H, cháu Lê Thiên Q và cháu Lê Thị Lan A phải tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trên phần đất có diện tích 68,1m<sup>2</sup> được xác định tại các điểm 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện P lập ngày 05/12/2019 (có bản vẽ kèm theo).

Bà Trần Thị Đ, anh Lê Tấn V, chị Nguyễn Thị Thúy H, cháu Lê Thiên Q và cháu Lê Thị Lan A có quyền lưu cư 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T hỗ trợ cho bà Trần Thị Đ, anh Lê Tấn V, chị Nguyễn Thị Thúy H, cháu Lê Thiên Q và cháu Lê Thị Lan A 01 nền nhà có diện tích 60m<sup>2</sup> xác định tại các điểm 8, 9, 10, 11 và sử dụng lối đi chung có diện tích 260,8m<sup>2</sup> được xác định tại các điểm 8, M5, M6, M7, 12, 9 theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện P lập ngày 13/11/2023 (có bản vẽ kèm theo). Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Đ về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 856019 (số vào sổ H0926pC) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày ngày 23/8/2007, đính chính ngày 27/02/2019 cấp cho ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T.

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

Ngày 13/5/2024, bị đơn bà Trần Thị Đ kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 856019 (số vào sổ H0926pC) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày ngày 23/8/2007, đính chính ngày 27/02/2019 cấp cho ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn có ý kiến: biên bản xác minh ranh giới, mốc giới ngày 11/7/1999 không thể hiện ý kiến của bà Trần Thị Đ trong khi căn nhà của bà Trần Thị Đ đã hình thành từ năm 1990 do bà Võ Thị T2 để lại. Bên cạnh đó, theo tờ cam kết thì bà T2 được ở đến khi qua đời nhưng khi bà T2 chết năm 1993 và ông Đ1 chết năm 2007 nhưng trong suốt quá trình hơn 10 năm sau khi bà T2 chết, ông Đ1 không thực hiện việc đòi lại đất mà sự tranh chấp giữa các bên chỉ phát sinh từ năm 2019. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 856019 (số vào sổ H0926pC) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày ngày 23/8/2007, đính chính ngày 27/02/2019 cho ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T là đúng quy định của pháp luật. Bà Đ kháng cáo đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

### \* Về tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Đ là trong hạn, hợp lệ nên được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

### \* Về nội dung:

[2]. Xét diện tích 68,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 125, tờ bản đồ số 8 tọa tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang có tranh chấp giữa nguyên đơn ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T với bị đơn bà Trần Thị Đ có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích 347,1m<sup>2</sup> của cụ Võ Thị T2 (mẹ của bị đơn). Năm 1974, cụ T2 đã lập “Tờ bán đứt đất viên lang (trộn sỏ)” và “Tờ cam kết” được lập cùng ngày 19/02/1974, thể hiện cụ T2 đã chuyển nhượng cho cụ Đỗ Văn Đ1 (cha của nguyên đơn) toàn bộ thửa đất hiện nay đo đạc hiện trạng là 347,1m<sup>2</sup>. Trên văn bản này cụ T2 có gạch dấu thập. Nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp gì về nội dung và chữ ký của cụ Đ1 và cụ T2 trong 02 văn bản nêu trên. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự thì các tình tiết, sự kiện trên các đương sự không phải chứng minh.

[3]. Căn cứ vào chứng cứ là “Tờ bán đứt đất viên lang (trộn sỏ)” và “Tờ cam kết” được lập cùng ngày 19/02/1974, thể hiện cụ T2 đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất, không trừ lại diện tích đất nào và cụ Đ1 cho cụ T2 ở lưu cư trên đất đến khi cụ T2 chết.

[4]. Năm 1993, cụ T2 chết. Con gái của cụ T2 là bà Đ tiếp tục quản lý, sử dụng, nay ông B, bà T có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu trả đất lại nhưng bà Đ và con cháu của bà Đ không chịu tháo dỡ nhà để trả lại đất cho ông B, bà T là trái pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc buộc bà Đ và con cháu của bà Đ phải tháo dỡ nhà để trả lại diện tích 68,1m<sup>2</sup> nêu trên cho ông B, bà T là có căn cứ. Bà Đ không kháng cáo đối với các nội dung trên chỉ kháng cáo đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 856019 (số vào sổ H0926pC) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 23/8/2007, đính chính ngày 27/02/2019 cấp cho ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T.

[5]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Đ đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Năm 2003, ông B, bà T được cụ Đ1 lập tờ ủy quyền cho ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T toàn quyền quyết định việc gia đình và đất đai; trên cơ sở ủy quyền của ông Đ1, ông B và bà T đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với các phần đất do ông Đ1 tạo lập, trong đó có phần đất do ông Đ1 nhận chuyển nhượng từ bà T2. Do đó, ngày 23/8/2007, ông B, bà T được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 856019 (số vào sổ H0926pC) có diện tích 347,1m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang là đúng trình tự thủ tục thẩm quyền và cấp đúng đối tượng, nên kháng cáo nêu trên của bà Đ không được chấp nhận.

[6]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đ đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[7]. Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Đ sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T, là không có căn cứ chấp nhận.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đ là người cao tuổi nên được miễn.

[9]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Trần Thị Đ về đề nghị hủy quyết định hành chính cá biệt.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Căn cứ Điều 34 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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 yêu cầu của bà Trần Thị Đ đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 856019 (số vào sổ H0926pC) do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày ngày 23/8/2007, đính chính ngày 27/02/2019 cho ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đ là người trên 60 tuổi nên được miễn.

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn 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;

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

**Nguyễn Văn Khương**

- Dương sự (8);
- Lưu: HSVA (2), VP (3) 18B LTTT.