

TÒA PHỨC 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: 347/2026/DS-PT

Ngày: 23- 4- 2026

V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHỨC 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 Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thu

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Đám - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 439/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1036/2026/QĐXX-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1969; nơi cư trú: Số E, tổ B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là số E, tổ B, ấp L, xã L, tỉnh An Giang), (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Trần Thị Kim T1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh An Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2025). (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Trung T2**, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số E, tổ B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là số E, tổ B, ấp L, xã L, tỉnh An Giang), (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T2: Ông Hồ Hữu L, sinh năm 1986; nơi cư trú: Số D, tổ A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là số D, tổ A, ấp L, xã L, tỉnh An Giang), (Có mặt).

Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2025.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1971;

3.2. Ông Trần Anh T3, sinh năm 1994;

3.3. Bà Bùi Kim C, sinh năm 1995.

Người đại diện hợp pháp của bà D, ông T3 và bà C: Bà Trần Thị Kim T1 (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2025). (Có mặt).

3.4. Chị Trần Thị Như Ý, sinh năm 2004;

3.5. Cháu Trần Gia H, sinh năm 2020.

Người đại diện theo pháp luật của cháu H: Ông Trần Anh T3.

Người đại diện hợp pháp của chị Ý: Bà Trần Thị Kim T1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh An Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2025). (Có mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh An Giang), (Vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ H, tổ B, ấp L, xã L, tỉnh An Giang.

3.7. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1868; nơi cư trú: Số E, tổ B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là số E, tổ B, ấp L, xã L, tỉnh An Giang), (Vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Trung C1, sinh năm 1980; nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp L, xã L, tỉnh An Giang), (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Trần Văn T, Nguyễn Thị D, Trần Anh T3, Bùi Kim C, Trần Thị Như Ý.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, ông Trần Văn T do ông Trần Anh T3 đại diện trình bày như sau:**

Nguồn gốc phần đất của ông Trần Văn T đang sử dụng là do cha mẹ ông T là ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị S khai mở (diện tích đất khai mở khoảng 2.000m²). Sau khi khai mở thì ông Q, bà S xây nhà ở và canh tác trồng rẫy từ trước năm 1960.

Sau năm 1975, ông Nguyễn Thành K (cha của ông Nguyễn Trung T2) về sinh sống tại khu đất này. Do chưa có đất ở nên bà Chín M (mẹ của ông K) đến gặp ông Q xin chia lại cho bà diện tích đất 1.000m², sau này xin thêm 500m² nữa để cho con bà cất nhà, ông Q đồng ý chia lại; phần đất còn lại của ông Q là 500m².

Thời gian này, ông Út X (em của ông K) có đến phần đất đào một cái hầm nói là làm cho ông K cất nhà ở. Lúc này ranh đất giữa hai bên như sau: Chiều ngang đất

là 08m tính từ mé hãm đến giáp phần đất ông Bảy T5, chiều dài từ bên sông kênh H dài đến hết phần đất phía sau hậu của ông Q. Sau này, ông K có trồng hàng cây Gòn làm ranh.

Đến khoảng năm 1988, Nhà nước tiến hành đo đạc và xuống trụ ranh cho ông Q thì không còn đủ 500m² nên khi đo diện tích chiều ngang có lấn vào thêm một mét để đủ diện tích cấp giấy, còn chiều dài từ bên sông kênh H dài đến hết phần đất phía sau hậu. Sau đó, ông K đã nhổ bỏ trụ ranh, ông Q có báo chính quyền địa phương nhưng không được giải quyết.

Năm 1991, ông Q chết; bà S và ông T tiếp tục sử dụng đất này. Năm 1992, Nhà nước thu thuế sử dụng đất thì bà S và ông T có đóng thuế đầy đủ đến nay.

Khoảng năm 1994, bà Nguyễn Thị T4 (con ông K) lập gia đình về sinh sống trên phần đất của ông Bảy T5 và có hành vi lấn chiếm đất. Sau đó, ông T có chừa chiều ngang một mét đất trống giáp nhà bà T4 để làm đường đi, bà chiếm luôn; phía sau hậu, xây nhà vệ sinh, nhà bếp chiếm hết đất của ông T, chỉ còn lại diện tích đất ông T đang sử dụng hiện nay là 116,76m². Sự việc này ông T có ngăn cản và báo chính quyền địa phương nhưng không được giải quyết.

Sau nhiều lần cự cãi về ranh giới đất thì đến ngày 29/9/2008, chính quyền Ban áp L đến hòa giải. Ông K và ông T đã thống nhất về ranh giới đất và đồng ý xuống trụ ranh, diện tích đất của bà S và ông T thời điểm đó là 116,76m² (chiều ngang mặt tiền 6,8m, ngang mặt hậu 7,1m, chiều dài 16,8m). Việc thỏa thuận thống nhất xuống trụ ranh đất có lập biên bản.

Năm 2017, bà S chết. Ông T tiếp tục quản lý, sử dụng đất đến nay.

Sau khi ông K chết, đến ngày 21/01/2024, ông T2 và bà T4 sang gây chuyện về bên sông trước cửa nhà ông T. Bà T4 thuê Kube mức đất lên phần đất bên sông trước cửa nhà ông T, sau đó ông T2 đem hai cây chuối trồng dưới bên sông trước cửa nhà ông T nhưng không hỏi ý kiến ông T. Đồng thời, ông T2 còn chặt hư 04 cây M1 của ông T, phá hư 01 sào phơi đồ, chậu trồng rau,...

Ngày 23/01/2024, ông T kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Khi Văn phòng Đăng ký đất đai tiến hành đo đạc thì ông T2 không hợp tác.

Đến ngày 06/02/2024, Văn phòng Đ1 Chi nhánh C2 có công văn số 489/CNCM với nội dung: Khu đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn K1 số 00054/cB ngày 12/5/1994, tờ 02, thửa đất số 5581, loại đất T+CLN.

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1 là không đúng đối tượng sử dụng đất và diện tích đất.

Nay ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 549001, số vào sổ 00054QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Thành K.

- Yêu cầu công nhận cho ông Trần Văn T được quyền sử dụng diện tích đất 117,2m² tại các điểm 5, 39, 32, 30 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty

TNHH Đ2 lập ngày 26/5/2025 (chiều ngang mặt tiền 6,8m, ngang mặt hậu 7,1m, chiều dài 16,8m) thuộc thửa 5581, tờ bản đồ số 02, loại đất T+CLN tại xã L, huyện C, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00054/cB ngày 24/6/1992 do UBND huyện C cấp cho ông K.

*** Bị đơn ông Nguyễn Trung T2 do ông Hồ Hữu L đại diện trình bày:**

Nguồn gốc diện tích 4.124m² đất thuộc thửa số 5582, 5581, 5580, 5571, tờ bản đồ số 02 tại xã L, huyện C, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 549001, số vào sổ 00054QSDĐ/cB ngày 24/6/1992 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Thành K là của ông bà cho trước năm 1975. Ngày 25/11/1989, ông K kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.124m² và được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 549001, số vào sổ 00054QSDĐ/cB ngày 24/6/1992. Ông K sử dụng ổn định đến khi ông K chết thì ông Trực tiếp T6 quản lý, sử dụng đến nay.

Ông Q và bà S đến đậu ghe ở kênh H (không rõ thời gian). Ông K và bà Huỳnh Thị Kim E thấy hoàn cảnh của ông Q và bà S khó khăn nên khoảng năm 1994, ông K cho gia đình bà S cất căn nhà tạm trên đất của ông K để sinh sống, khi nào gia đình ông K có nhu cầu sử dụng đất thì gia đình bà S phải di dời đi nơi khác (việc cho ở nhờ chỉ bằng lời nói, không lập văn bản).

Thời điểm ông Q, bà S cất nhà thì căn nhà diện tích rất nhỏ. Quá trình sinh sống, gia đình ông Q, bà S mở rộng nhà và đất. Ông K và bà Kim E không đồng ý nên hai bên xảy ra mâu thuẫn. Đến ngày 29/9/2008, Ban áp đến hòa giải thì hai bên mới ổn thỏa.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K là đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng và nguồn gốc sử dụng đất.

Nay ông T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời phản tố yêu cầu như sau: Yêu cầu ông Trần Văn T, cùng các ông bà Nguyễn Thị D, Trần Anh T3, Bùi Kim C có trách nhiệm di dời, tháo dỡ căn nhà, vật kiến trúc để trả lại cho ông Trực diện T7 đất khoảng 116,76m² (chiều ngang mặt tiền 6,8m, mặt hậu 7,1m; chiều dài 16,8m) thuộc thửa đất 5581, tờ bản đồ số 02, loại đất T+CLN tại xã L, huyện C, tỉnh An Giang, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00054/cB ngày 24/6/1992 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Thành K.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C (người kế thừa là Ủy ban nhân dân xã L) trình bày:*

Về nguồn gốc khu đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00054/cB ngày 12/5/1994 cho ông K: Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông K ngày 25/11/1989 ông K kê khai nguồn gốc sử dụng đất là “Đất ông bà chia trước 1975”, diện tích 4124m², đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm, đất ở tại nông thôn và đất nuôi trồng thủy sản, thuộc tờ bản đồ số 02 thửa đất số 5582, 5581, 5580, 5571. Đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh An Giang (nay thuộc xã L, tỉnh An Giang)

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thực hiện theo Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 của T9 ruộng đất ban hành bản quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu của các bên, Ủy ban nhân dân huyện C không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung C1 và bà Nguyễn Thị T4 cùng trình bày:* Không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng và nguồn gốc sử dụng đất. Gia đình ông T chỉ ở đậu trên đất do ông K cho ở đậu, không được cấp giấy đất.

Lúc trước, cha ruột của chúng tôi là ông Nguyễn Thành K được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00054cB ngày 24/6/1992, tờ 02, gồm các thửa đất 5582, 5581, 5580, 5571, loại đất T + CLN, diện tích 4124m² có nguồn gốc từ ông bà cho trước năm 1975. Vào ngày 25/11/1989, ông K kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này, không ai tranh chấp nên được Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện việc cấp giấy theo quy định và sử dụng ổn định cho đến nay.

Gia đình ông T sử dụng diện tích 116,76m² (ngang trước mặt tiền 6,8m, ngang sau hậu 7,1m, dài 16,8m) thuộc thửa đất số 5581 tờ bản đồ 02 là do cha mẹ chúng tôi cho ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị S (là cha mẹ của ông Trần Văn T) cất nhà ở tạm trên đất vào khoảng năm 1994. Vào thời điểm cất nhà, diện tích căn nhà của ông Q, bà S rất nhỏ không như diện tích hiện nay, quá trình sinh sống gia đình ông Q, bà S từ từ mở rộng thêm diện tích nhà và đất. Cha mẹ chúng tôi không đồng ý nên dẫn đến mâu thuẫn, nhiều lần nhờ chính quyền địa phương can thiệp nhưng không hòa giải được. Đến ngày 29/9/2008 Ban Á có tiến hành hòa giải tương đối ổn thỏa và họ không lấn chiếm thêm đất, sử dụng diện tích đất như hiện nay.

Tại bản án số 55/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, ông Trần Văn T đối với bị đơn, ông Nguyễn Trung T2 về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00054/cB, ngày 24/6/1992 và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 117,2m² tại các điểm 5, 39, 32, 30 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/5/2025 của Công ty TNHH Đ2. Đất tọa lạc xã L, tỉnh An Giang.

2. Đình chỉ đơn phản tố của bị đơn, ông Nguyễn Trung T2 yêu cầu gia đình ông Trần Văn T tháo dỡ, di dời căn nhà gắn liền diện tích đất thổ cư là 117,2m².

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/5/2025 của Công ty TNHH Đ2).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 27/8/2025, ông T, bà D, ông T3, bà C, bà Ý có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định.

Tại phiên tòa hôm nay, bà T1 là đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Các bên đương sự trình bày tranh luận:

Bà Tiến trình B: Trước năm 1975, ông Q là cha ông Truyền có khai phá được diện tích khoảng 2.000m² đất tại khu vực đất đang tranh chấp. Sau năm 1975, ông K là cha ông Trục không có đất nên mua lại của ông Q 1.500m² đất trong diện tích đất ông Q khai phá. Sau này, bà T4 làm nhà lấn vào diện tích 500m² đất còn lại của ông Q (nay là nhà ông T). Gia đình ông Q không biết ông K tự ý kê khai đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận QSD đất cả phần đất hiện có căn nhà gia đình ông T đang ở. Khi gia đình ông T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ mới biết ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông K nên tranh chấp. Biên bản thỏa thuận xường trụ ranh đất đã thể hiện gia đình ông T được sử dụng vĩnh viễn diện tích đất tranh chấp. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

Ông T2, ông L trình bày: Đất tranh chấp nằm trong diện tích đất của ông K được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 1992 cho ông K, nguồn gốc đất là của ông bà bên ông T2 có trước 1975, không có giấy tờ đất của chế độ cũ. Trước năm 1994 gia đình ông Q ở trên ghe, năm 1994 gia đình ông Q mới mượn đất của ông K cất nhà. Các ngôi mộ không nằm trên đất tranh chấp, đây là mộ của gia đình ông T2. Năm 1992 khi ông K được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì chưa có nhà của ông T. Đề nghị bác kháng cáo; giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng, không vi phạm tố tụng.

Về nội dung kháng cáo: Năm 1989, ông K kê khai đất, năm 1992 ông K được cấp giấy chứng nhận QSD đất bao gồm cả phần đất tranh chấp với ông T, khi đó không có tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng gia đình nguyên đơn sử dụng đất từ năm 1975 nhưng không có chứng cứ. Biên bản xuống trụ ranh đất thể hiện bên nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn sử dụng đất trước khi ông K kê khai năm 1989. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTgDS; không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà D, ông T3, bà C, bà Ý; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]- Về nguồn gốc đất tranh chấp các bên trình bày khác nhau:

- Nguyên đơn và các đương sự có kháng cáo cho rằng: Diện tích đất 117,2m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ2 lập ngày 26/5/2025 (chiều ngang mặt tiền 6,8m, ngang mặt hậu 7,1m, chiều dài 16,8m) thuộc một phần thửa 5581, tờ bản đồ số 02, loại đất T+CLN tại xã L, huyện C, đã có Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 00054/cB ngày 24/6/1992 do UBND huyện C cấp cho ông K có nguồn gốc do cha mẹ ông T là ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị S khai hoang (diện tích đất khai mở khoảng 2.000m²). Sau khi khai mở thì ông Q, bà S cất nhà ở và canh tác trồng rẫy từ trước năm 1960.

Sau năm 1975, ông Nguyễn Thành K (cha của ông Nguyễn Trung T2) về sinh sống tại khu đất này, do chưa có đất ở nên bà Chín M (mẹ của ông K) đến gặp ông Q mua lại diện tích đất 1.500m². Sau này các anh em và con ông K lần chiếm hết đất của ông T, chỉ còn lại diện tích đất ông T đang sử dụng hiện nay là 116,76m².

Sau nhiều lần tranh chấp về ranh giới đất thì đến ngày 29/9/2008, chính quyền Ban ấp L đến hòa giải. Ông K và ông T đã thống nhất về ranh giới đất và đồng ý xuống trụ ranh, diện tích đất của bà S và ông T thời điểm đó là 116,76m² (chiều ngang mặt tiền 6,8m, ngang mặt hậu 7,1m, chiều dài 16,8m). Việc thỏa thuận thống nhất xuống trụ ranh đất có lập biên bản.

- Bên bị đơn cho rằng: Diện tích đất 117,2m² các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông bà cho ông K trước năm 1975, đất là một phần nằm trong diện tích 4.124m² đất thuộc thửa số 5582, 5581, 5580, 5571, tờ bản đồ số 02 tại xã L, huyện C, không có giấy tờ của chế độ cũ. Ngày 25/11/1989, ông K kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.124m² và được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 549001, sổ vào sổ 00054QSĐĐ/cB ngày 24/6/1992. Ông K sử dụng ổn định đến khi ông K chết thì ông Trực tiếp T6 quản lý, sử dụng đến nay.

Ông Q và bà S đến đậu ghe ở kênh H (không rõ thời gian). Ông K và bà Huỳnh Thị Kim E thấy hoàn cảnh của ông Q và bà S khó khăn nên khoảng năm 1994, ông K cho gia đình bà S cất căn nhà tạm trên đất của ông K để sinh sống, khi nào gia đình ông K có nhu cầu sử dụng đất thì gia đình bà S phải di dời đi nơi khác (việc cho ở nhờ chỉ bằng lời nói, không lập văn bản).

[2]- Xét kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thấy:

Theo nguyên đơn thì diện tích đất tranh chấp nêu trên do cha mẹ nguyên đơn là ông Q, bà S khai hoang và làm nhà ở trên đất từ năm 1960. Năm 1991 ông Q chết, năm 2017 bà S chết. Sau khi cha mẹ nguyên đơn chết thì nguyên đơn vẫn sử dụng để ở ổn định liên tục cho đến nay. Nguyên đơn cung cấp các chứng cứ về việc sử dụng đất cất nhà ở gồm:

- Các thông báo nộp thuế nhà đất tại L, xã L, huyện C trong nhiều năm của cơ quan thuế đối với ông Q, bà S, trong đó có thông báo nộp thuế nhà đất cho ông Trần Văn Q phải nộp thuế kỳ năm 1992, năm 1993 (BL: 17).

- Các biên lai thu thuế nhà đất của ông Q, bà S trong nhiều năm, trong đó có biên lai thu thuế nhà đất của ông Trần Văn Q năm 1993 (BL: 25).

- Thẻ căn cước của ông Trần Văn Q cấp ngày 13/5/1971 (BL: 13) thể hiện ông Q ở địa chỉ B L, L.

- Giấy khai sinh của ông T đăng ký ngày 28/10/1969 (BL: 08 thể hiện cha mẹ

ông T là ông Q, bà S cư trú tại L.

- Tờ tường trình của ông T ngày 28/02/2024 (BL: 07) có nội dung về quá trình sử dụng đất tranh chấp nêu trên của ông Q, bà S từ năm 1960, có xác nhận của những người dân sống lâu năm trong khu vực, xác nhận gia đình ông Q đã cất nhà, sinh sống trên đất tranh chấp từ 1960.

- Sơ yếu lý lịch cán bộ của ông Trần Văn T8 (con ông Q) thể hiện trú quán của ông T8 tại tại L, xã L năm 1976 đến năm 1983.

Tại phiên tòa hôm nay, bà T1 đại diện của người kháng cáo xác nhận địa chỉ nhà đất tại L, xã L ghi trong các tài liệu nêu trên nay là số E, Tổ B, ấp L, xã L, huyện C. Các biên lai thuế đất là tiền thuế đóng cho phần đất đang tranh chấp mà gia đình ông Q đã kê khai thuế đất từ trước 1992.

Tại Biên bản tự thỏa thuận xuống trụ ranh đất thổ cư ngày 29/9/2008 do cán bộ ấp L cùng ông K, bà S, ông T lập (BL: 204) thể hiện hai bên ông K với bên bà S, ông T đã thống nhất ranh đất của các bên và xuống trụ ranh đất để các bên sử dụng.

Từ các chứng cứ nêu trên cho thấy gia đình ông Q đã sử dụng, cất nhà trên diện tích đất tranh chấp nêu trên trước năm 1992. Lời trình bày của nguyên đơn về việc gia đình ông Q khai phá, sử dụng đất cất nhà ở từ khoảng năm 1960 và sử dụng liên tục cho đến nay là có căn cứ.

Đối với bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là do ông bà ông K cho ông K từ trước năm 1975. Năm 1994 ông K cho ông Q, bà S cất nhà tạm ở trên đất của ông K để sinh sống, khi nào gia đình ông K có nhu cầu sử dụng đất thì gia đình bà S phải di dời đi nơi khác, việc cho ở nhờ chỉ bằng lời nói, không lập văn bản.

Tuy nhiên bên ông T không thừa nhận đất của ông K, không thừa nhận mượn đất của ông K để cất nhà. Bên ông T2 và người có quyền lợi liên quan là ông C1, bà T4 không có chứng cứ hoặc bất kỳ giấy tờ gì về việc đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông bà của ông K cho ông K đất, cũng như việc cho bên ông Q, bà S mượn đất. Bên ông K (sau này là ông T2) cũng không có quá trình sử dụng đất. Việc ông K đăng ký kê khai cả phần đất gia đình ông Q, ông T đang sử dụng mà không có ý kiến thống nhất của gia đình ông Q nên việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K vào năm 1992 đối với phần đất gia đình ông T đang sử dụng là trái quy định, không đúng đối tượng, vi phạm quy định tại mục 1; 2 phần IV Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ và Luật đất đai 1987. Hơn nữa, căn nhà ông Q, bà S xây dựng là nhà kiên cố, không phải nhà tạm nhưng từ khi xây dựng nhà và sử dụng đất trong thời gian rất dài, phía ông K, sau này là ông T2 không ngăn cản hoặc phản đối gì. Do đó, không có căn cứ kết luận ông K cho mượn đất cất nhà tạm như bên ông T2 trình bày.

[3]- Biên bản tự thỏa thuận xuống trụ ranh đất thổ cư ngày 29/9/2008 có nội dung các bên thỏa thuận ranh đất và xuống trụ cắm mốc ranh đất. Trong phần ghi chú cuối biên bản này có ghi: "*Khu vực đất nêu trên bên ông T và bà S có quyền ở vĩnh viễn nhưng không có quyền sang nhượng*".

Biên bản thỏa thuận trên đã thể hiện các bên thỏa thuận về ranh đất và bên ông T, bà S được quyền sử dụng vĩnh viễn theo ranh đất thỏa thuận, không có nội dung nào thể hiện bên ông T, bà S mượn đất. Việc ghi chú: “*không có quyền sang nhượng*” là không phù hợp với quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung Biên bản tự thỏa thuận xuống trụ ranh đất thô cư ngày 29/9/2008 để cho rằng bên ông T mượn đất của gia đình bị đơn từ năm 1994 để bác yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ.

Từ nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Trần Văn T, Nguyễn Thị D, Trần Anh T3, Bùi Kim C, Trần Thị Như Ý; sửa một phần quyết định của án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4]- Án phí:

Án phí sơ thẩm: Bị đơn ông T2 phải chịu 300.000đ. Hoàn trả cho ông T2 300.000đ tiền tạm ứng án phí do đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T2.

Hoàn trả cho ông T tạm ứng án phí

Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn T, Nguyễn Thị D, Trần Anh T3, Bùi Kim C, Trần Thị Như Ý không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5]- Chi phí tố tụng: Ông T2 phải chịu 10.200.000 đồng (Mười triệu hai trăm ngàn đồng)

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Trần Văn T, Nguyễn Thị D, Trần Anh T3, Bùi Kim C, Trần Thị Như Ý; sửa một phần quyết định của bản án số 55/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang như sau:

Căn cứ: mục 1; 2 phần IV Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ và Luật đất đai 1987.

1. Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00054/cB, ngày 24/6/1992 cấp cho ông Nguyễn Thành K2 đối với diện tích 117,2m² là một phần thửa đất số 5581, tờ bản đồ số 02 xã L B.

- Công nhận cho ông Trần Văn T (đại diện gia đình) được quyền sử dụng đất diện tích 117,2m² là một phần thửa đất số 5581, tờ bản đồ số 02 xã L (nay là xã L), tỉnh An Giang.

Vị trí, kích thước, diện tích đất được xác định tại các điểm 5, 39, 32, 30 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/5/2025 của Công ty TNHH Đ2. Đất tọa lạc xã L, tỉnh An Giang (*kèm theo bản án*).

Các đương sự căn cứ quyết định của bản án này có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh và xin cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ đơn phản tố của bị đơn, ông Nguyễn Trung T2 yêu cầu gia đình ông Trần Văn T tháo dỡ, di dời căn nhà gắn liền diện tích đất thổ cư là 117,2m².

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Trung T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại ông Trần Văn T số tiền 10.200.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trung T2 phải chịu 300.000đ. Hoàn trả cho ông T2 300.000đ tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu phản tố theo biên lai thu tiền số 0000229 ngày 11/3/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

- Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn T, Nguyễn Thị D, Trần Anh T3, Bùi Kim C, Trần Thị Như Ý không phải chịu. Hoàn trả cho Ông Trần Văn T, Nguyễn Thị D, Trần Anh T3, Bùi Kim C, Trần Thị Như Ý, mỗi đương sự 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001753, 0001759, 0001756, 0001761, 0001763, cùng ngày 10/9/2025 (do Lương Ngọc H1 Ngân nộp thay) của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cao Văn Tám

Bùi Thị Thu

Nguyễn Văn Hùng