

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 141/2025/DS-PT
Ngày 16 - 6 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thành Ý

Bà Đào Thị Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Kiều Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:**
Bà Đặng Kim Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2025/TLPT-DS, ngày 02 tháng 01 năm 2025 tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST, ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 24/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 09/TB-TA ngày 02 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị M; địa chỉ cư trú: ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của bà Đỗ Thị M:

- Ông Huỳnh Phước C (vắng mặt);

- Ông Lâm Hoàng N (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số B, Quốc lộ A, Khu dân cư T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

(được ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2023).

2. Bị đơn:

2. 1. Chị Võ Thị T (vắng mặt).

2. 2. Anh Nguyễn Văn C1 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật của chị T, anh C1:

- Chị Phạm Thị L; địa chỉ cư trú: Số B đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

(được ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2024, có mặt).

- Anh Võ Văn C2; địa chỉ cư trú: ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (được ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2024, có mặt);

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Võ Văn C2; địa chỉ cư trú: ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt);

Người kháng cáo: chị Võ Thị T và anh Nguyễn Văn C1 là bị đơn, do anh Võ Văn C2 người đại diện theo ủy quyền kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/12/2023, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vào ngày 28/10/1993, bà Đỗ Thị M được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là tỉnh Hậu Giang) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) số 000234, gồm các thửa đất số 234 và 235, thuộc tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang; thửa 234 có diện tích 1.598m², quá trình sử dụng bị đơn chị Võ Thị T và anh Nguyễn Văn C1 lấn chiếm diện tích khoảng 150m² để xây dựng chuồng gà và nhà vệ sinh.

Bà M đã yêu cầu các bị đơn chị Võ Thị T, anh Nguyễn Văn C1 và gia đình di dời trả lại phần đất đã lấn chiếm nhưng các bị đơn không đồng ý; chính quyền địa phương đã hòa giải nhưng không thành, do không thỏa thuận được. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích khoảng 150m².

Tại văn bản ngày 19/3/2024 và ngày 20/3/2024 bị đơn chị Võ Thị T và anh Nguyễn Văn C1 (do anh Võ Văn C2 đại diện) trình bày: Anh C2 là anh ruột của chị Võ Thị T, anh rể anh Nguyễn Văn C1, còn bà Đỗ Thị M là mẹ ruột; vào ngày 08/10/1997 anh Võ Văn C2 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là tỉnh Hậu Giang), cấp GCNQSDĐ số B737019-000223, bao gồm thửa đất số 644 (2400m²) và thửa số 665 (500m²); đến năm 2011 thì anh C2 chuyển nhượng

hết diện tích thửa 665 (500m²) cho chị T và anh C1 với giá 4,3 cây vàng, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, chưa làm thủ tục tách thửa, các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, sau đó thì chị T với anh C1 đã cất nhà ổn định từ năm 2011 - 2012 đến nay, giữa anh C2 với chị T và anh C1 không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp thửa 665 ngoài diện tích 500m² thì anh C2 đồng ý trả lại phần diện tích dư cho nguyên đơn; anh C2 đề nghị công nhận phần đất 500m², thuộc thửa 665 cho chị T với anh C1, với lý do anh C2 đã chuyển nhượng; anh C2 thống nhất phần đất tranh chấp thuộc vị trí (VIII), diện tích tranh chấp 112,2m², theo Mảnh trích đo địa chính số 109-2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) Đo đạc bản đồ Tín Phát.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn C2 trình bày: Anh C2 thống nhất với lời trình bày và đề nghị của các bị đơn chị Võ Thị T và anh Nguyễn Văn C1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST, ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn.

Buộc bà Võ Thị T, ông Nguyễn Văn C1 có trách nhiệm tháo dỡ chuồng gà trên phần đất tranh chấp trả lại phần diện tích 112,2m² tại vị trí VIII cho nguyên đơn (kèm mảnh trích đo địa chính số 109-2024 của Công ty TNHH Đ).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về việc chịu chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

Đến ngày 11/10/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn C2 có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng:

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST, ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.
- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Công nhận diện tích tranh chấp 112,2m² thuộc quyền quản lý, sử dụng cho bên bị đơn.
- Đề nghị xem xét thẩm định, định giá lại tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Phạm Thị L (đại diện theo ủy quyền của các bị đơn) kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nêu lý do: Việc khởi kiện của nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh; không có yêu cầu đo đạc, định giá lại; chưa làm rõ diện tích 112,2m² thuộc thửa nào, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ai đứng tên; căn nhà phụ của bà Nguyễn Thị Triều T1 trên đất tranh chấp, nhưng bà Triều T1 không được triệu tập tham gia tố tụng; phần đất tranh chấp trước đây là con mương; diện tích đo đạc thực tế phần đất của anh C2 là đủ

so với GCNQSDĐ do anh C2 đứng tên. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Đỗ Thị M (do ông Lâm Hoàng N đại diện) trình bày: Phần đất tranh chấp thuộc thửa 234, trước đây làm thủ tục tách thửa nhưng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) chưa được trả lại, không có biên nhận GCNQSDĐ; bà M cũng không cầm cố, thế chấp GCNQSDĐ cho tổ chức, cá nhân nào; yêu cầu Tòa án thu thập GCNQSDĐ của bà M; không có yêu cầu xem xét, thẩm định, định giá lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

- *Việc chấp hành pháp luật về tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- *Về tố tụng và nội dung giải quyết vụ án*: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và M1 trích đo địa chính có sự khác nhau nhưng chưa được làm rõ; các tài sản nằm trong phần đất tranh chấp thuộc vị trí VIII, tại mục (b) có nhà phụ của bà Nguyễn Thị Triều T1 chưa được làm rõ kích thước, kết cấu và định giá; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn cung cấp là bản phô tô, không có công chứng, chứng thực; buộc bị đơn trả đất nhưng không rõ số thửa, tờ bản đồ nào; cấp phúc thẩm không khắc phục được. Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST, ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang; chuyển hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Vào ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã ban hành bản án sơ thẩm; đến ngày 11/10/2024, bị đơn chị Võ Thị T và anh Nguyễn Văn C1 ủy quyền cho anh Võ Văn C2 kháng cáo, đơn kháng cáo được làm trong thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; do đó, kháng cáo được coi là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xét xử vắng mặt đương sự: Bà Đỗ Thị M, chị Võ Thị T và anh Nguyễn Văn C1 vắng mặt, nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, để xử xét xử vắng mặt.

[3] Theo đơn kháng cáo ngày 11/10/2024, anh Võ Văn C2 đề nghị thẩm định, định giá trị tài sản tranh chấp. Tại phiên tòa các bên đương sự không ai có yêu cầu thẩm định, định giá lại; đại diện theo ủy quyền của bà M trình bày: GCNQSDĐ do bà Đỗ Thị M đứng tên không có cầm cố, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào; do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận và tiếp tục xét xử vụ án.

[4] Vào ngày 21/12/2023 bà Đỗ Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn: chị Võ Thị T, anh Nguyễn Văn C1 và gia đình tháo dỡ, di dời tài sản trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích khoảng 150m²; bà M không nói rõ diện tích tranh chấp ở thửa nào, ngang dài bao nhiêu, số tờ bản đồ, GCNQSDĐ do ai đứng tên, còn GCNQSDĐ do bà M cung cấp là bản phô tô (không có công chứng, chứng thực), không có đầy đủ các trang của quá trình chỉnh lý biến động; do đó, bà M phải chịu hậu quả của việc chứng minh theo khoản 1 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có những thiếu sót như sau:

[6] Vào ngày 08/10/1993 bà Đỗ Thị M được cấp GCNQSDĐ số 000234, tại thửa số 234 có diện tích 5.110m² (loại đất T và LNK) và thửa số 235 có diện tích 3.370m², tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Cần Thơ (nay là ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang).

[7] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản chính hoặc bản sao GCNQSDĐ và yêu cầu cơ quan chuyên môn cung cấp hồ sơ về quá trình biến động GCNQSDĐ của bà M; cấp phúc thẩm ra quyết định yêu cầu nguyên đơn cung cấp GCNQSDĐ nhưng không cung cấp được, với lý do: khi làm thủ tục tách thửa thì GCNQSDĐ chưa trả lại, cơ quan chuyên môn giữ GCNQSDĐ thì không có biên nhận. Thửa đất số 234, như nhận định tại mục [4], sau nhiều lần bà M tặng cho anh Võ Văn T2, được ghi tại trang 4 của GCNQSDĐ do bà M đứng tên và Công văn số 241/CN.VPĐKĐĐ ngày 15/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang cung cấp hồ sơ biến động, thì còn thiếu hồ sơ tách thửa ngày 14/7/1997 cho anh Võ Văn T2, cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[8] Vào ngày 08/10/1997, anh Võ Văn C2 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là tỉnh Hậu Giang), cấp GCNQSDĐ số B737019-000223, bao gồm thửa đất số 644 (2400m²) và thửa số 665 (500m²); đến năm 2011 thì anh C2 chuyển nhượng hết diện tích thửa 665 (500m²; trong đó 300m² “T” và 200m² “LNK”) cho chị T và anh C1, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, chưa làm thủ tục tách thửa; đến năm 2011 - 2012 thì chị T với anh C1 đã cất nhà ổn định cho đến nay.

[9] Theo mảnh trích đo địa chính số 109-2024, ngày 05/9/2024 của Công ty TNHH Đ ghi nhận phần đất tranh chấp thuộc vị trí VIII, trong đó có vị trí (b)

thì: Phần nhà phụ của bà Nguyễn Thị Triều T1 quản lý sử dụng. Theo Chứng thư Thẩm định giá số 235/2024/531-BDS ngày 19/9/2024 của Công ty Cổ phần T3 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2024 không ghi nhận nhà phụ của bà Nguyễn Thị Triều T1, nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ kích thước, kết cấu và định giá phần nhà phụ của bà Nguyễn Thị Triều T1.

[10] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2024, trên phần đất tranh chấp thuộc vị trí VIII còn có trụ bồn nước 02 cây cũng chưa được định giá, bản án chưa nhận định và quyết định, gây khó khăn cho quá trình thi hành án. Như vậy, bản án sơ thẩm đã giao cả phần nhà phụ của bà Nguyễn Thị Triều T1 và trụ bồn nước cho nguyên đơn, nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Triều T1 tham gia tố tụng là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[11] Đối với chị Võ Thị T và anh Nguyễn Văn C1 (do chị L đại diện trình bày): chị T và anh C1 là người nhận chuyển nhượng đất của anh Võ Văn C2; quá trình sử dụng từ năm 2011-2012, ban đầu cất nhà cây, sau đó cất nhà kiên cố và còn có các thành viên khác trong gia đình sinh sống trong nhà và trên phần đất tranh chấp; như vậy, cấp sơ thẩm không đưa những người đang sinh sống trên đất tham gia tố tụng theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để làm rõ họ có ý kiến, yêu cầu gì hay không.

[12] (1) Theo đơn khởi kiện ngày 21/12/2023, phần cuối đơn khởi kiện bà Đỗ Thị M lẫn tay; qua đó, cho thấy bà M là người không biết chữ, nhưng không rõ ai là người làm hộ đơn khởi kiện và ai là người làm chứng ký tên xác nhận vào đơn khởi kiện; (2) theo bảng kê hồ sơ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì bà Đỗ Thị M chưa có bản khai hoặc Thẩm phán lấy lời khai là chưa đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 189, khoản 1 Điều 98 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[13] Từ những thiếu sót về tố tụng và nội dung như nhận định nêu trên, ý kiến đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Tòa án, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được; do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn chưa xem xét, cần phải hủy bản án, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy, căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn không phải chịu án phí.

[15] Chi phí trích lục hồ sơ tại cấp phúc thẩm: bị đơn đã nộp tạm ứng 400.000đ (Bốn trăm ngàn đồng), bị đơn đã nộp xong.

[16] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác, sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Võ Văn C2 được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu số 0003274 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Chi phí trích lục hồ sơ tại cấp phúc thẩm: bị đơn đã nộp 400.000đ (Bốn trăm ngàn đồng), bị đơn đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác, sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 16/6/2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu HSVA; VT;

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

Phạm Văn Hùng

