

Bản án số: 321/2025/DS-PT
Ngày 08/7/2025
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ché Linh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Lâm Đồng

Ông Trần Tuấn Quốc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 460/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 460/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1936 (chết năm 2022).

Địa chỉ: Tổ E, ấp E, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn H.

2. Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp B, xã Q, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số B, Khu tái định cư P, phường P, quận C thành phố Cần Thơ. (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 21/4/2025)

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Lê Thị B1, sinh năm 1972.

2. Ông Phan Văn T1, sinh năm 1964.

3. Phan Quốc T2, sinh năm 2001.

4. Phan Thị Ngọc L, sinh năm 2008.

5. Bà Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1981.

6. Ông Danh T3, sinh năm 1980.

Địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn H.

- *Kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận Ô Môn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất do ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Đ (là vợ chồng), trong thời gian chung sống ông bà có tạo dựng được thửa đất số 684, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.270m² (trong đó có 970m² LNK và 300m² đất T). Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Đất do bà Nguyễn Thị Đ đứng tên trên sổ mục kê ruộng đất vào năm 1993 (gọi tắt là thửa 684). (Bà Đ đã chết vào năm 2017, ông Q chết năm 2022).

Sau đó bà Đ có chuyển nhượng một phần thửa đất số 684 cho bà H1 với giá 10 gia lúa, sau đó bà H1 bán phần đất trên cho ông Danh T3, bà N khoảng năm 2000 (diện tích chuyển nhượng theo Bản trích đo địa chính số 14 ngày 03/01/2024 là 326,2 m²).

Quá trình sử dụng đất thì phía bị đơn bà T có cho con gái là bà B1 một phần đất thuộc thửa 684 để cất nhà, khi bà B1 cất nhà thì nguyên đơn có ngăn cản nhưng bị đơn vẫn cất nhà, phía trước nhà bà B1 có chôn 03 ngôi mộ của bà ngoại bà B1 là bà D1, cha bà B1 và em bà B1.

Quá trình giải quyết vụ án thì theo Bản trích đo địa chính số 14 ngày 03/01/2024 thửa 684 hiện nay gồm thửa 184, 185 và phần E của ông Thanh D. Nguyên đơn chỉ yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn giao trả và công nhận cho nguyên đơn phần đất gồm thửa 184 và 185 cho nguyên đơn. Đối với phần E

hiện do ông Danh T3 đang sử dụng thì nguyên đơn thống nhất giao cho ông Danh T3 vì đã chuyển nhượng cho ông T3 trước đây.

** Bị đơn là bà Lê Thị Ngọc T trình bày:*

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không thống nhất. Chồng bà là ông Lê Văn V (chết năm 2000) có để lại cho bà thừa hưởng quyền sử dụng đất thửa 683 và thửa 629 tổng diện tích 3.600m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1516 do UBND huyện Ô cấp ngày 12/11/2001 cho hộ Lê Văn V đứng tên.

Sau đó bà được Nhà nước cấp đứng tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02305 do UBND huyện T cấp ngày 30/11/2015 diện tích 2.600m², thửa số 629, tờ bản đồ số 05.

2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03915 do UBND quận Ô cấp ngày 31/12/2015 diện tích 1.000m², thửa số 1375, tờ bản đồ số 04 (trước là thửa 683).

Trên 02 thửa đất này bà đã canh tác ổn định từ trước đến nay.

Ngoài ra, vào thời điểm bao cấp ông Nguyễn Văn H sinh sống dưới ghe, được tập đoàn Đ1 nhường com sẽ áo nên mẹ bà là bà Nguyễn Thị D1 có cho bà Nguyễn Thị Đ (mẹ ông H) ở nhờ trên phần đất của gia đình.

Sau khi xem Bản trích đo địa chính số 14 ngày 03/01/2024 thì thửa đất ghi chú E của ông Thanh D, thửa 184, thửa 185 đều là đất của gia đình bà, từ trước đến nay bà không có mua bán hay tặng cho bà Đ. Nay đối với phần đất ghi chú E bà Đ đã bán cho bà H1, bà H1 bán cho ông Danh T3 thì bà không có ý kiến, đồng ý ổn định phần đất ghi chú E cho ông Danh T3. Riêng thửa đất số 184, 185 là của bà, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện trên thửa đất 184 có 03 ngôi mộ (01 cái là của mẹ bà là bà D1 chôn cất năm 1993, 01 cái của chồng bà chôn cất năm 2006, 01 cái của con trai bà chôn cất từ lâu).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị B1 trình bày:*

Hiện tại bà được mẹ bà cho một phần đất và đã xây dựng nhà ở từ năm 2003 thì cất nhà lá đến năm 2019 thì xây dựng nhà cấp 4 bằng tường gạch. Nay việc tranh chấp giữa gia đình ông Q với mẹ bà thì bà không có ý kiến gì vì thửa đất 184, 185 là của mẹ bà là bà T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn T1 trình bày:*

Ông là chồng bà B1, vào năm 2001 thì bà T (mẹ vợ ông) cho vợ chồng ông một nền nhà để ở, lúc đầu xây dựng nhà lá. Đến năm 2019 thì vợ chồng ông xây dựng căn nhà cấp 4.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Tuyết N (vợ ông Danh T3) trình bày:*

Vào khoảng năm 1998 chị và chồng chị là anh Danh T3 có thỏa thuận mua của bà H1 một phần đất phía sau liền kề với phần đất mà căn nhà bà B1 xây dựng (nguồn gốc thửa đất này là của bà Nguyễn Thị Đ bán cho bà H1 và bà H1 bán lại cho bà), mua với giá khoảng 01 cây vàng. Hiện nay, tranh chấp giữa gia đình ông Q với bà T thì bà không có ý kiến gì.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Giao cho ông Nguyễn Văn H quyền sử dụng đất tại thửa 185, tờ bản đồ số 05, có diện tích 117,5 m², loại đất CLN, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 14 ngày 03/01/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn giao trả diện tích đất tại thửa 184 theo Bản trích đo địa chính số 14 ngày 03/01/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định (nguyên đơn đã nộp xong).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Ú phải chịu án phí là 300.000 đồng. Miễn án phí cho ông bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn H.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại Đơn kháng cáo ngày 19/9/2024 phía nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS ngày 24/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do chưa thu thập đủ tài liệu, chứng cứ, chưa xác định đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nguyên đơn có ý kiến rút kháng cáo, rút khởi kiện để thỏa thuận nhưng do phía bị đơn vắng mặt nên nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót nghiêm trọng về tố tụng. Những sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của

các đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Mặc dù, bà Đ đã đăng ký sổ mục kê đất cho thửa 684 vào năm 1992, nhưng theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thì sổ mục kê chỉ là công cụ ghi nhận thông tin về thửa đất chứ không phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất. Cụ thể, pháp luật chỉ công nhận sổ mục kê là giấy tờ hợp lệ để chứng minh quyền sử dụng đất nếu được lập trước ngày 18/12/1980. Trong khi đó, sổ mục kê của bà Đ lập sau thời điểm này và bà cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không thể căn cứ vào việc đăng ký sổ mục kê để khẳng định bà có quyền sử dụng đất đối với thửa đất 684. Kháng cáo của các nguyên đơn về việc công nhận toàn bộ diện tích thửa 684 là không có căn cứ.

[3] Bản án sơ thẩm đã tuyên giao cho ông Nguyễn Văn H quyền sử dụng đất tại thửa 185. Thửa này có diện tích 117,5 m², loại đất CLN. Đối chiếu với quy định về hạn mức diện tích tách thửa thì diện tích này không đảm bảo diện tích tách thửa. Do vậy, không thể thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Việc bản án sơ thẩm giao quyền sử dụng đất tại thửa 185 cho ông H nhưng bị đơn không kháng cáo. Có nghĩa, bà T đồng ý giao quyền sử dụng đất này cho ông H nên Tòa án cấp phúc thẩm không điều chỉnh được. Việc giao thửa 185 như trên thì cần thiết phải xác định thửa 185 có phải được tách ra từ thửa 684 và 1357 hay không, cũng như tính toán thêm diện tích nhằm đảm bảo diện tích tách thửa và xác định thêm người tham gia tố tụng nhằm giải quyết triệt để vụ án. Những sai sót trên của Tòa án sơ thẩm là không khắc phục được ở cấp phúc thẩm nên chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn, hủy bản án sơ thẩm.

[5] Án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Người kháng cáo được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DSST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ) giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Ú được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002014 ngày 23/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND quận Ô Môn
- THADS quận Ô Môn
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh