| | |
|---|---|
| **TÒA PHÚC THẨM**<br>**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**<br>**TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 677/2025/DS-PT
Ngày 16 tháng 12 năm 2025
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy quyết định cá biệt; ranh giới quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và bồi thường thiệt hại về tài sản"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC 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 Phạm Văn Công

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Tiêu Phương Quyền - 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 Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 112/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2025 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt; ranh giới quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và bồi thường thiệt hại về tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2026/2025/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Cụ **Nguyễn Thị Y** (Tên gọi khác: **Tư C**), sinh năm 1935 (Chết ngày 15/9/2016);

Địa chỉ: Số 252, Tổ 2, khóm Phú Mỹ Thành, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Phú Hựu, tỉnh Đồng Tháp);

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:*

1.1. Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1968 – Xin vắng mặt;

Địa chỉ: Số 96, khóm Phú Hưng, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Phú Hựu, tỉnh Đồng Tháp);

1.2. Bà Trần Thanh V, sinh năm 1976 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn Tân Thạnh, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An (Nay là xã Tân Thạnh, tỉnh Tây Ninh);

1.3. Chị Nguyễn Yến T, sinh năm 1977 – Có mặt;

Địa chỉ: Khóm Phú Mỹ Thành, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Khóm Phú Mỹ Thành, xã Phú Hựu, tỉnh Đồng Tháp);

*Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Yến T (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Vĩnh Long công chứng ngày 06/11/2025):* Ông Nguyễn Văn S[1], sinh năm 1955 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 402 An Dương Vương, phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh;

*2. Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Y[1]** (Tên gọi khác: **D**), sinh năm 1953 (Chết ngày 09/11/2020);

Địa chỉ: Số 12, đường Tân Quý, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Tân Sơn Nhì, Thành phố Hồ Chí Minh);

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:*

1.1. Anh Trần Quang M, sinh năm 1987 – Có mặt;

Địa chỉ: Quốc lộ 80, ấp Phú Nhuận, xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Tân Nhuận Đông, tỉnh Đồng Tháp);

1.2. Chị Nguyễn Yến T, sinh năm 1977 – Có mặt;

Địa chỉ: Khóm Phú Mỹ Thành, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Khóm Phú Mỹ Thành, xã Phú Hựu, tỉnh Đồng Tháp);

*Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Yến T (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Vĩnh Long công chứng ngày 06/11/2025):* Ông Nguyễn Văn S[1], sinh năm 1955 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 402 An Dương Vương, phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh;

1.3. Chị Trần Phương Thảo T[1], sinh năm 1993 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 12, đường Tân Quý, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Tân Quý, Thành phố Hồ Chí Minh);

*Người đại diện hợp pháp của chị Trần Phương Thảo T[1] (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Nghĩa, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 07/7/2025):* Anh Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1987 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 475/1/17, đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Hòa Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trần Phương Thảo T[1]:*

- Luật sư Nguyễn Minh Hương, vắng mặt;

- Luật sư Nguyễn Minh Khôi, có mặt;

Đều thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Minh Khôi thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh;

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

3.1. Chị Nguyễn Thảo C[1], sinh năm 1979 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 42, Tổ 1, khóm Phú Mỹ Thành, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Phú Hựu, tỉnh Đồng Tháp).

3.2. Chị Nguyễn Yến T, sinh năm 1977 – Có mặt;

Địa chỉ: Khóm Phú Mỹ Thành, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Phú Hựu, tỉnh Đồng Tháp);

*Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Yến T (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Vĩnh Long công chứng ngày 06/11/2025):* Ông Nguyễn Văn S[1], sinh năm 1955 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 402 An Dương Vương, phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.3. Chị Trần Phương Thảo T[1], sinh năm 1993 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 12, đường Tân Quý, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Tân Sơn Nhì, Thành phố Hồ Chí Minh);

3.4. Anh Nguyễn Việt C[2], sinh năm 1989 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 23/4 Lê Lai, phường Lộc Tiến, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (Nay là Phường 3 – Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng).

3.5. Anh Võ Trường T[2], sinh năm 1990 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 204 Nguyễn Sinh Sắc, khóm Hòa Khánh, Phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (Nay là phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp);

3.6. Ông La Văn T[3], sinh năm 1970 – Vắng mặt;

3.7. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1976 – Vắng mặt;

3.8. Chị La Kim H[1], sinh năm 1999 – Vắng mặt;

3.9. Chị Quách Thị Thu V[1], sinh năm 1985 – Vắng mặt;

3.10. Chị Phạm Thị Thúy V[2], sinh năm 1974 – Vắng mặt;

3.11. Chị Lê Thị H[2], sinh năm 1976 – Vắng mặt;

3.12. Anh Lê Thanh P, sinh năm 1976 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Khóm Phú Mỹ Thành, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Phú Hựu, tỉnh Đồng Tháp);

3.13. Anh Hà Văn N, sinh năm 1995 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Hòa Trung, xã Hòa Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã Tân Nhuận Đông, tỉnh Đồng Tháp);

3.14. Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp;

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Uỷ ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp:* Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Phú Hựu, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt;

3.15. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Vắng mặt;

Trụ sở chính: Số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội (Nay là số 194 Trần Quang Khải, phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội);

*4. Người kháng cáo:*

4.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quang M.

4.2. Anh Nguyễn Hoàng H là người đại diện hợp pháp của chị Trần Phương Thảo T[1] là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong Đơn khởi kiện ngày 21/4/2015, các đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Y (Tư C) và người đại diện hợp pháp của cụ Tư C trình bày:*

Ngày 01/11/1991, cụ Tư C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 838, diện tích 7.648 $m^2$, đất LNK; Thửa đất số 843, diện tích 391

$m^2$ và Thửa đất số 844, diện tích 2.731 $m^2$, đất LNK đều tọa lạc tại khóm Mỹ Phú Thành, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 07/7/1993 và ngày 12/8/1993, cụ Tư C chia Thửa đất số 838 thành 3 phần và tặng cho 03 cháu gồm chị Nguyễn Thị Hạnh $N^1$ diện tích 2.382 $m^2$, chị Nguyễn Yến T diện tích 2.000 $m^2$ và chị Nguyễn Thảo $C^1$ diện tích 3.266 $m^2$ nhưng vì thời điểm này chị Nguyễn Thảo $C^1$ mới 14 tuổi, chưa đủ tuổi đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hướng dẫn của cán bộ địa chính thị trấn Cái Tàu Hạ nên cụ Tư C ghi tên bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D) là mẹ của chị Nguyễn Thảo $C^1$ đứng tên dùm và bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 2229, diện tích 3.266 $m^2$, Tờ bản đồ số 3, khóm Mỹ Phú Thành, thị trấn Cái Tàu Hạ, tỉnh Đồng Tháp.

Đến ngày 21/6/1999 chị Nguyễn Thảo $C^1$ đủ tuổi nên cụ Tư C tự ký tên bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D) để làm thủ tục chuyển tên từ bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D) sang chị Nguyễn Thảo $C^1$ và ngày 03/8/1999 chị Nguyễn Thảo $C^1$ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất số 2229. Ngày 24/10/2011, chị Nguyễn Thảo $C^1$ cùng cụ Tư C thế chấp Thửa đất số 2229 để vay tiền của Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long (Nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam). Năm 2014, cụ Tư C nhận được Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 19/6/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 2229 của chị Nguyễn Thảo $C^1$. Cụ Tư C khiếu nại thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành ban hành Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 15/12/2014 không chấp nhận khiếu nại của cụ Tư C.

Ngày 15/4/2015, Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Thửa đất số 2229, diện tích 3.226 $m^2$ thành Thửa đất số 75, diện tích 2.029 $m^2$ đất trồng cây lâu năm, Tờ bản đồ số 33, khóm Mỹ Phú Thành, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Cụ Tư C khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D) Thửa đất số 75 và Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp đã thụ lý vụ án theo Thông báo số 02/TB-TLVA ngày 27/5/2015.

Ngày 24/4/2015, bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D) chuyển nhượng Thửa đất số 75 cho anh Nguyễn Việt $C^2$ và ngày 12/5/2015 anh Nguyễn Việt $C^2$ được cập nhật tên vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 75. Ngày 07/7/2015, anh Nguyễn Việt $C^2$ ủy quyền cho bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D) được tặng cho, chuyển nhượng Thửa đất số 75. Ngày 05/10/2015, bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D) đại diện cho anh Nguyễn Việt $C^2$ chuyển nhượng Thửa đất số 75 cho anh Võ Trường $T^2$ và ngày 15/10/2015 anh Võ Trường $T^2$ được cập nhật tên vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 75. Ngày 04/12/2015, anh Võ Trường $T^2$ chuyển nhượng Thửa đất số 75 cho chị Trần Phương Thảo $T^1$ và ngày 16/12/2015 chị Trần Phương Thảo $T^1$ được cập nhật tên vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 75.

Ngày 15/9/2016 cụ Nguyễn Thị Y (Tư C) chết. Chị Nguyễn Yến T (được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là một trong những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Tư C) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của cụ Tư C trước đây, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02604 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D) ngày 15/4/2015, Thửa đất số 75, diện tích 2.029 $m^2$ đất trồng cây lâu năm, Tờ bản đồ số 33, khóm Phú Mỹ Thành, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Việt $C^2$, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Thành xác nhận ngày 12/5/2015 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02604 cấp ngày 15/4/2015, diện tích 2.029 $m^2$ thuộc Thửa đất số 75, Tờ bản đồ số 33, tên Nguyễn Thị $Y^1$ (D);

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần lượt cấp cho anh Võ Trường $T^2$, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Thành xác nhận ngày 15/10/2015 theo hồ sơ số 154260.CN 002 tại trang 3; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trần Phương Thảo $T^1$, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Thành xác nhận ngày 16/12/2015 theo hồ sơ số 155411.CN 003 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02604 cấp ngày 15/4/2015, diện tích 2.029 $m^2$ thuộc Thửa đất số 75, Tờ bản đồ số 33, tên Nguyễn Thị $Y^1$ (D) và cấp lại cho chị Nguyễn Thảo $C^1$ vì cụ Tư C đã tặng cho chị Nguyễn Thảo $C^1$ (theo diện tích thực tế còn lại sau thu hồi là 2.029 $m^2$ – 26,5 $m^2$ = 1.994 $m^2$);

*Trong quá trình giải quyết vụ án, những kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Thị $Y^1$ (D); anh Đ đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là anh M, đều trình bày:*

Thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp - thửa đất 2229, tờ bản đồ số 3 diện tích 3.266$m^2$, nay là thửa 75, tờ bản đồ số 33 là của cụ Tư C (mẹ nuôi bà D, bà D gọi là dì ruột), chuyển nhượng cho bà D năm 1993. Bà D được UBND huyện Châu Thành cấp GCNQSDĐ ngày 27/8/1993. Năm 1999 cụ Tư C giả chữ ký của bà D để chuyển nhượng thửa 2229 cho chị $C^1$ và chị $C^1$ được cấp GCNQSDĐ. Năm 2014 khi biết sự việc, bà D khiếu nại đến UBND huyện Châu Thành, ngày 19/6/2014 UBND huyện Châu Thành ban hành Quyết định 1184 thu hồi GCNQSDĐ ghi tên Nguyễn Thảo $C^1$. Đến ngày 15/4/2015, UBND huyện Châu Thành đã cấp lại GCNQSDĐ cho bà D thửa 75 diện tích 2.029$m^2$, tờ bản đồ số 33, loại đất trồng cây lâu năm. Do không trực tiếp sử dụng đất nên bà D nhờ anh Nguyễn Việt $C^2$, đến anh Võ Trường $T^2$ và chị Trần Phương Thảo $T^1$ (con bà D) đứng tên dùm, mục đích giữ đất, không cho cụ Tư C và chị $C^1$ chuyển nhượng đất. Khi chị $T^1$ về sử dụng đất thì chị $C^1$ ngăn cản. Nay anh M, chị $T^1$ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy

GCNQSDĐ cấp cho bà D, anh $C^2$, anh $T^2$ và chị $T^1$ thửa 75 diện tích 2.029m$^2$, tờ bản đồ 33 (diện tích thực tế còn lại sau thu hồi là 1.994m$^2$).

Trước đây, trong quá trình giải quyết vụ án, chị Thảo $T^1$ có yêu cầu phản tố - yêu cầu chị Thảo $C^1$ cùng ông La Văn $T^3$, bà X, chị $H^1$, chị Thu $V^1$ di dời toàn bộ tài sản gồm công trình, cây trồng... để giao trả lại thửa đất 75 cho chị $T^1$ quản lý, sử dụng. Nay tại thời điểm này, do hộ anh La Văn $T^3$ không còn sử dụng đất, chỉ còn chị Thảo $C^1$, nên nay chị Thảo $T^1$ yêu cầu chị Thảo $C^1$ phải di dời toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc có trên đất để trả lại đất cho chị quản lý, sử dụng.

Riêng người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, chị Yến T thì không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của chị Thảo $T^1$, cũng như không có yêu cầu gì về quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp thửa 75, tờ bản đồ số 33 nêu trên.

Căn cứ của các yêu cầu của chị $T^1$, anh M là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 75, tờ bản đồ số 33 mà bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D) được UBND huyện Châu Thành cấp ngày 15/4/2015 là hợp pháp; việc chuyển nhượng thửa 75 này lại cho chị Thảo $T^1$ là để giữ đất; cụ Tư C thừa nhận giả chữ ký bà D để chuyển quyền sử dụng đất cho chị Thảo $C^1$.

*Chị Nguyễn Thảo $C^1$ trình bày*:

Chị thống nhất lời trình bày của cụ Tư C về nguồn gốc đất, về nguyên nhân bà D được đứng tên GCNQSDĐ thửa 2229 vào năm 1993 là do lúc đó chị chưa đủ tuổi để đứng tên QSDĐ. Năm 1999 khi chị 20 tuổi thì cụ Tư C đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa 2229 từ tên bà D sang tên chị theo đúng ý chí đã tặng cho của cụ Tư C. Mặt khác, toàn bộ diện tích đất này từ trước đến nay cũng đều do cụ Tư C và chị cùng quản lý, sử dụng cho đến khi cụ Tư C chết thì chị là người quản lý, sử dụng, chứ phía bà D hay chị $T^1$ đều không có quản lý, sử dụng. Điều này cũng cho thấy việc bà D hay nay là chị $T^1$ đứng tên QSDĐ đều là hình thức và giả tạo.

Năm 2008, cụ Tư C và chị $C^1$ xây dựng 02 căn nhà: 01 căn nhà chị Nguyễn Yến T đang ở, ngang 5m x dài 9m, kết cấu nền gạch men, vách tường xây, mái lợp tole; 01 căn nhà ngang 3,5m x dài 6m, kết cấu nền lót gạch men, vách xây gạch cao khoảng 02m, mái lợp tole, phía trước căn nhà trên giáp với đường tỉnh lộ 854 để cho chị T buôn bán. Chị T bán hàng không thu được lợi nhuận nên cụ Tư C đồng ý cho chị T cho thuê, lấy tiền sinh sống.

Tháng 10/2015, chị T về quê chồng ở xã An Nhơn sinh sống nên chị $C^1$ trình báo chính quyền địa phương để vào tiếp nhận 02 căn nhà trên và cho anh Hà Văn N thuê căn nhà phía trước (hiện đã bị đập, phá). Đến ngày 28/9/2016, chị T đã đến đập ổ khóa căn nhà phía sau để vào ở cho tới nay. Ngày 11/10/2016, chị T và bà D đến đập phá căn nhà cho anh Hà Văn N thuê.

Năm 2011, chị C[1] thế chấp QSDĐ thửa 2229, tờ bản đồ số 3 để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long (nay là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Sa Đéc - Phòng giao dịch Châu Thành (gọi tắt là BIDV). Hiện chị C[1] đã tất toán toàn bộ số tiền vay và lãi với Ngân hàng.

Về diện tích và ranh giới quyền sử dụng đất, thì khi cấp GCNQSDĐ, địa chính đo đạc, có lập Biên bản đo đạc xác định ranh số 186/BB-ĐĐ ngày 05/7/1999 thể hiện chiều ngang đất giáp lộ là 46 m. Do đó, chị C[1] xác định phần đất thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 33 là bao gồm diện tích đất tranh chấp quyền sử dụng trong phạm vi các mốc 1-2-3-1 diện tích 2.020,5m$^2$ + diện tích tranh chấp ranh đất với chị T và chị H[2] tổng cộng là 647,3 m$^2$ (mà chị T đang sử dụng trong phạm vi mốc 1-2-A-E-F-G-H-1 và diện tích phần chị H[2] xây nhà lấn sang 6,2 m$^2$ trong phạm vi các mốc A-E-C-B-A). Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Nhà nước có thu hồi thêm một phần diện tích đất và nay chị C[1] cũng đồng ý xác định và tranh chấp theo diện tích đất sau thu hồi, gồm diện tích đất tranh chấp QSD là 1.994 m$^2$ trong phạm vi các mốc 1-2'-3'-1 và diện tích đất tranh chấp ranh đất với chị Thảo là 643,6 m$^2$ trong phạm vi các mốc 1-2'-B'-D-E-F-G-H-1.

Nay chị C[1] yêu cầu:

Hủy GCNQSDĐ cấp cho bà D, anh C[2], anh T[2], chị T[1] đối với thửa 75, tờ bản đồ 33 (hiện do chị T[1] đứng tên); Yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất 75, tờ bản đồ số 33, diện tích theo đo đạc thực tế và còn lại sau thu hồi là 1.994 m$^2$ (tranh chấp QSD, trong phạm vi các mốc 1-2'-3'-1) + 643,6 m$^2$ (tranh chấp ranh, trong phạm vi các mốc 1-2'-A'-E-F-G-H-1) = 2.637,6 m$^2$.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 75 của chị với thửa 79 của chị T (nay là thửa 187) theo các mốc B'-D-E-F-G-H.

Yêu cầu chị T giao trả 01 căn nhà ngang 5 m x dài 9 m, nền lót gạch men, vách tường xây, mái lợp tole xây cất trên thửa 75 (hiện chị T đang ở) cho chị C[1] quản lý, sử dụng.

Yêu cầu chị T bồi thường căn nhà (anh N đang thuê) bị đập số tiền 25.000.000 đồng; tiền mất thu nhập thuê nhà từ tháng 10/2016 đến tháng 3/2021 là 52 tháng x 1.300.000 đồng/tháng = 67.600.00 đồng. Tổng cộng các khoản là 92.600.000 đồng.

Hủy Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 19/6/2014 của UBND huyện Châu Thành về thu hồi GCNQSDĐ ghi tên Nguyễn Thảo C[1] (đối với thửa 2229) và Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 19/6/2014 về giữ nguyên Quyết định số 1184/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND huyện Châu Thành.

Căn cứ: Quá trình sử dụng đất của cụ Tư C và chị C[1], được UBND thị trấn Cái Tàu Hạ xác nhận ý chí cụ Tư C lúc còn sống xác định cho đất chị C[1], không cho đất

bà D; bà D sống ở Thành phố Hồ Chí Minh không trực tiếp sử dụng đất. Đối với chứng cứ xây nhà là các hóa đơn mua vật liệu xây dựng do chị C[1] mua, Quyết định xử phạt hành chính ngày 02/3/2009 về hành vi cất nhà kiên cố vi phạm chỉ giới xây dựng và không phép của chị C[1]; Biên bản đo đạc xác định ranh số 186/BB-ĐĐ ngày 05/7/1999.

*Chị Nguyễn Yến T trình bày:*

Chị T không đồng ý toàn bộ yêu cầu của chị C[1]. Chị T xác định ranh đất giữa thửa 75 (trước đây là thửa 2229) và thửa 79 (nay là thửa 187) từ mốc 1-2' theo Sơ đồ đo đạc.

Chị T yêu cầu được tiếp tục sử dụng căn nhà ngang 5 m x dài 9 m, kết cấu nền lót gạch men, vách tường xây, mái lợp tole, chị T đã ở từ 2009 cho đến nay và yêu cầu được quyền sử dụng căn nhà cho anh N thuê. Lý do 02 căn nhà này do chị T và bà D xây dựng trên phần đất của chị T.

Chị T không đồng ý bồi thường cho chị C[1] số tiền 92.600.000 đồng. Chị T không yêu cầu chị C[1] bồi thường tiền mất thu nhập do chị C[1] lấy lại nhà cho người khác thuê số tiền 57.000.000 đồng.

Căn cứ yêu cầu: Lời khai những người làm chứng (thợ hồ) xây nhà, anh P xác định có chở vật liệu từ nhà bà D từ Thành phố Hồ Chí Minh về, chị C[1] thừa nhận trước đó chị T là người cho anh N thuê nhà.

*Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) có ông Lê Minh H[4] là người đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Năm 2011, chị C[1] và cụ Tư C có ký hợp đồng vay tiền tại Ngân hàng Phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long (nay là BIDV – Chi nhánh huyện Châu Thành, hạn mức tín dụng số tiền 1.000.000.000 đồng. Tài sản chị C đảm bảo tiền vay cho Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 2.794 m$^2$ thửa 73, tờ bản đồ số 33 do chị C[1] đứng tên GCNQSDĐ cấp ngày 31/8/2010. Quyền sử dụng đất diện tích 3.266 m$^2$ thửa 2229, tờ bản đồ số 3 do chị C[1] đứng tên GCNQSDĐ cấp ngày 03/8/1999. Đến nay, chị C[1] đã trả xong tiền gốc và lãi cho Ngân hàng.

Trước đây, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị C[1] trả vốn, lãi 206.269.886 đồng và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp chị C[1] không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của chị C[1] theo Hợp đồng thế chấp số 0126.11/HĐTC ngày 24/10/2011 gồm: QSDĐ diện tích 2.794 m$^2$ thửa 73, tờ bản đồ số 33 và QSDĐ diện tích 3.266 m$^2$ thửa 2229, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 75, tờ bản đồ 33) do chị C[1] đứng tên GCNQSDĐ để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngày 16/12/2020, Ngân hàng yêu cầu tách yêu cầu khởi kiện giữa BIDV với chị C[1] thành vụ kiện riêng, vì Ngân hàng không còn tranh chấp gì liên quan đến thửa 75, tờ bản đồ 33, không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp (thửa 2229, nay là thửa 75 để thu hồi nợ). Đối với bản chính GCNQSDĐ thửa 2229, tờ bản đồ số 3 do Uỷ ban cấp cho chị C[1] ngày 03/8/1999; Ngân hàng đồng ý giao lại cho Tòa án để xử lý, giải quyết trong vụ kiện thụ lý số 02A/2015/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2015.

Nay Ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ án và xin không tham gia tố tụng trong vụ án.

*Uỷ ban nhân dân huyện Châu Thành cung cấp thông tin cho Tòa án như sau:* Tại Văn bản số 1700/UBND-NC ngày 01/7/2015 thể hiện: Việc cấp lại GCNQSDĐ ngày 15/4/2015 cho bà D là đúng với trình tự và đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp GCNQSDĐ. Văn bản số 1854/UBND-NN ngày 14/7/2015 thể hiện nội dung: Việc bà D chuyển quyền sử dụng đất cho anh C[2] được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục hiện hành.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Việt C[2] có văn bản ý kiến trình bày:* Thực tế, anh C[2] có đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 75 từ bà D và ủy quyền cho bà D chuyển nhượng đất cho anh T[2]. Mục đích để anh C trông coi và bảo vệ thửa đất cho bà D. Anh C[2] không có nghĩa vụ và quyền lợi gì trong vụ án, không tranh chấp gì, từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Võ Trường T[2] có văn bản ý kiến trình bày:* Anh T[2] đứng tên quyền sử dụng đất thửa 75 do bà D (được anh C[2] ủy quyền) chuyển nhượng. Sau đó, anh T[2] chuyển nhượng lại cho chị T[1] (con bà D) chỉ là trên mặt giấy tờ, do bà D nhờ, không có việc giao nhận tiền giữa các bên, không giao nhận đất để quản lý, sử dụng. Do đó, anh T[2] không có nghĩa vụ và quyền lợi gì trong vụ án, không tranh chấp gì, từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, anh La Văn T[3], chị Nguyễn Thị X, chị La Kim H[1] trình bày:* Cụ Tư C cho gia đình anh chị ở nhờ trong căn nhà trên thửa 75 từ khoảng 1993, không trả tiền. Từ ngày 01/11/2013 cụ Tư C nói giao tài sản (nhà, đất) cho chị C[1] nên anh, chị ký hợp đồng thuê nhà với chị C[1], thời gian thuê là 10 năm, giá 300.000 đồng/tháng. Anh, chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp phải di dời trả nhà, đất cho ai thì anh chị đồng ý. Việc hỗ trợ di dời thỏa thuận sau, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Quách Thị Thu V[1] có văn bản ý kiến trình bày:* Chị V[1] có hợp đồng thuê đất (một phần thửa 75) của cụ Tư C từ ngày 10/01/2013, giá 150.000 đồng/tháng để xây nhà tạm ở. Chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp phải di dời nhà trả đất cho ai thì chị đồng ý, không yêu cầu gì.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Phạm Thị Thúy V[2] trình bày:* Chị V[2] có hợp đồng thuê đất của cụ Tư C từ ngày 01/8/2008, giá 400.000 đồng/tháng để xây nhà ở tạm. Chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp phải di dời trả đất cho ai thì chị đồng ý, không yêu cầu gì.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Lê Thị H[2] và anh Lê Thanh P trình bày:*

Cuối năm 2002, vợ chồng anh P, chị H[2] thuê của cụ Tư C phần đất ngang 4 m, dài 10 m, giá 400.000 đồng/tháng. Sau đó, anh chị xây dựng nhà kiểu tiền chế trên đất, có kết cấu vách tole, sườn sắt, nền gạch bông để ở. Khi cụ Tư C còn sống có nói với anh chị đã chia đất cho chị C[1] và chị T xong, cả hai đều có GCNQSDĐ. Tuy nhiên, khi còn sống thì tiền cho thuê đất cụ vẫn hưởng nên anh, chị trả tiền thuê cho cụ Tư C. Sau khi cụ Tư C chết, chị T thỏa thuận chuyển nhượng đất nền nhà trên cho anh, chị, có làm Tờ sang nhượng đất ở ngày 21/11/2017 (viết tay) với giá là 100.000.000 đồng. Anh P, chị H[2] đã giao tiền đủ cho chị T. Do không đủ diện tích tách thửa nên hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Năm 2018 khi nhà xuống cấp, chị C[1] nói trả lại đất cho chị T, đồng ý cho anh chị xây dựng, sửa chữa lại nhà trên nền căn nhà cũ. Nay chị C[1] tranh chấp với chị T cho rằng căn nhà anh chị xây dựng có lấn qua đất của chị C[1] diện tích 6,2 m$^2$ và yêu cầu di dời phần nhà lấn, trả đất cho chị C[1]. Anh, chị có ý kiến: Khi Tòa án xét xử, nếu có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của chị C[1], thì anh, chị yêu cầu giữ nguyên hiện trạng căn nhà, yêu cầu chị Yến T có trách nhiệm trả lại giá trị diện tích 6,2 m$^2$ cho chị C[1]. Nếu phần đất trên là của chị T, anh, chị và chị T tự thỏa thuận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Anh, chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Hà Văn N có chị Phạm Ngọc N[1] là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Tháng 02/2016 chị T cho anh N thuê căn nhà để làm tóc và cho thuê áo cưới. Chị C[1] cho biết nhà của chị C[1] cho chị T mượn cho thuê để có thu nhập. Sau đó, phát sinh tranh chấp, chị C[1] lấy lại nhà, chị T trả tiền cọc cho anh N, anh N ký hợp đồng thuê nhà với chị C[1]. Ngày 11/10/2016 chị T đến đập phá căn nhà anh N đang thuê làm hư hỏng tài sản của anh và ảnh hưởng việc làm ăn, thiệt hại về kinh tế. Nay anh N yêu cầu chị T bồi thường thiệt hại về tài sản là 39.000.000 đồng (gồm các khoản: áo cưới, giường massage, ghế xoay làm tóc, nệm, mùng, mền, gối, chén, tộ, dĩa, nồi, bảng hiệu, tiền mất thu nhập trong thời gian tìm việc).

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:*

Căn cứ Khoản 2, 3, 6, 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 34, các Điều 91, 92, 147, 157, 165, Khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 115, 124, 131, 175 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 4 Điều 32

Luật tố tụng hành chính 2015; các Điều 26, 95, 97, 98, 99, 100, 106, 166, 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 và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thảo $C^1$.

4. Bác yêu cầu của chị Nguyễn Thảo $C^1$ về yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Yến T.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Yến T về việc yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thảo $C^1$.

6. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của anh Hà Văn N.

7. Chị Nguyễn Thảo $C^1$ được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 1.994 $m^2$ thuộc thửa 75, tờ bản đồ 33, vị trí thể hiện tại các mốc 1-2'-3'-1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 10/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành và được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng, 02 căn nhà trên diện tích đất này (Chị $C^1$ đang quản lý, sử dụng).

8. Hủy Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 19/6/2014 của UBND huyện Châu Thành và Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 19/6/2014 của Chủ tịch UBND huyện Châu Thành.

9. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 75, tờ bản đồ 33, diện tích 2.029 $m^2$ do Uỷ ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D) ngày 15/4/2015, số bìa BX 904120; Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho Nguyễn Việt $C^2$, thửa 75, tờ bản đồ 33, theo hồ sơ số 15.1574.CN.001; Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho Võ Trường $T^2$, thửa 75, tờ bản đồ 33, theo hồ sơ số 154260.CN.002; Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho Trần Phương Thảo $T^1$ thửa 75, tờ bản đồ 33, theo hồ sơ số 155411.CN.003, ghi nhận tại mục IV trên giấy chứng nhận QSD đất tên Nguyễn Thị $Y^1$.

Để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thảo $C^1$.

10. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 75 tờ bản đồ 33 (của chị Thảo $C^1$) và thửa 79 - nay là thửa 187 (của chị Yến T) là mốc 1-2' theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 10/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất. Nếu vật kiến trúc của bên này lấn qua phần đất của bên kia thì phải tháo dỡ, di dời.

11. Chị Nguyễn Yến T được quản lý, sử dụng 02 căn nhà:

+ Căn thứ nhất có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men, tường xây gạch 100, sơn nước, đóng trần …..crima, mái tole, đòn tay sắt, mặt tiền ốp gạch trang trí, cửa sắt, diện tích 67,275m$^2$ và công trình phụ khác (phần xây dựng thêm, sân gạch tàu, mái hiên,… (như mô tả trong Biên bản định giá tài sản ngày 30-10-2019 và Biên bản xem xét thẩm định 24/11/2024) hiện chị T đang quản lý, sử dụng.

+ Căn nhà thứ hai: Nhà anh N thuê, kết cấu đệm cát, vách xây tường lửng 1,9 m (có bị đập một phần) mái lợp tole sóng vuông, vách tole sóng vuông, đố gỗ tạp sóng vuông, diện tích 26,64 m$^2$ và vật kiến trúc kèm theo…….(như mô tả trong biên bản định giá tài sản ngày 30/10/2019 và Biên bản xem xét thẩm định 24/11/2024). Hiện chị T quản lý, sử dụng.

12. Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

13. Đối với các cây trồng trên đất thì cây trồng nào thuộc diện tích đất được giao cho ai thì người đó được quyền sở hữu.

*(Có Sơ đồ đo đạc, chỉnh sửa bổ sung ngày 06/01/2021 và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 10/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành; Biên bản định giá tài sản ngày 30/10/2019 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp).*

14. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thảo C[1] về việc yêu cầu chị Nguyễn Yến T phải bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 92.600.000 đồng.

15. Duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ.BPKCTT ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, về "Cấm chị Nguyễn Thảo C[1] thay đổi tài sản đang tranh chấp; không tiến hành xây dựng thêm hoặc có hành vi khác làm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp (đất, công trình, vật kiến trúc trên đất) tại thửa 75, tờ bản đồ 33" cho đến khi có quyết định khác thay thế.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí giám định; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá; về nghĩa vụ thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 02/7/2025, anh Trần Quang M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Thị Y[1] (D) có đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Ngày 02/7/2025 và ngày 07/7/2025, anh Nguyễn Hoàng H là người đại diện hợp pháp của chị Trần Phương Thảo T[1] là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Thị Y[1] (D) đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án.

*Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:*

Anh Trần Quang M giữ nguyên kháng cáo yêu cầu huỷ Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án; đồng thời anh xin từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị Y[1] (D);

Anh Nguyễn Hoàng H giữ nguyên kháng cáo yêu cầu huỷ Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án;

Tất cả các đương sự có mặt tại phiên toà phúc thẩm đều xác định cụ Nguyễn Thị T[5] có 03 người con, đã chết 01 người còn lại 02 người là một người không rõ tên, địa chỉ và chị Nguyễn Thị Hạnh N[1] (Nguyễn Hạnh N[1]) đang sinh sống tại địa phương là người cũng được cụ Nguyễn Thị Y (Tư C) cho đất.

Chị Nguyễn Yến T xác định chị là con của bà Nguyễn Thị Y[1] (D), còn cụ Nguyễn Thị Y (Tư C) không phải là bà ngoại của chị mà là bà dì của chị.

Luật sư Nguyễn Minh Khôi nộp luận cứ bảo vệ cho chị Trần Phương Thảo T[1] và đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm, đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đơn kháng cáo đều hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo, huỷ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

**[1]** Văn bản ủy quyền của chị Trần Phương Thảo T[1] có nội dung cho anh Nguyễn Hoàng H được quyền kháng cáo, nên theo quy định tại khoản 6 Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì anh Nguyễn Hoàng H được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm; Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng H và đơn kháng cáo của anh Trần Quang M đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

**[2]** Tại Tờ khai tông chi ngày 28/9/2016 (bút lục 337) và Đơn yêu cầu tham gia tố tụng ngày 28/9/2016 (bút lục 339) của cụ Nguyễn Thị S[3] khai: Vợ chồng cố Nguyễn Văn Q (sinh năm 1894, chết ngày 26/3/1950), cố Nguyễn Thị S[2] (sinh năm 1896, chết ngày 10/7/1984) có 03 con gồm các cụ: Nguyễn Thị Y (Tên khác: Tư C, chết ngày 15/9/2016, không có chồng con), Nguyễn Thị T[5] (chết ngày 10/10/1999, có con là Nguyễn Hạnh N[1] đang sống trên phần đất tranh chấp) và Nguyễn Thị S[3]. Bà Nguyễn Thị Y[1] (D) và ông Nguyễn Minh T[6] là con của cụ Nguyễn Thị S[3].

Tại Công văn số 113/CV-CATT ngày 17/11/2023 (bút lục 2077) của Công an thị trấn Tân Thạnh, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An có nội dung qua kiểm tra tàng thư thì cụ Nguyễn Thị S[3] có các người con ruột gồm: Nguyễn Thái S, Trần Thanh V, Trần Công M[1], Trần Anh L, Trần Chi T[7], Trần Công L[1], Trần Kiều O, Trần Phi H[4], Trần Anh T[8], Trần Quốc D[4], Trần Kim P[1], Trần Kim P[2], Trần Thanh T[9]. Trong văn bản này không có tên bà Nguyễn Thị Y[1] (D) và ông Nguyễn Minh T[5].

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2024 (bút lục 2232, 2233) ông Nguyễn Thái S trình bày cụ Trần Văn M[3] với cụ Nguyễn Thị S[3] có các người con gồm: Nguyễn Thị Y[1] (D), Trần Công M[1], Trần Công L[1], Trần Kiều O, Trần Phi H[4], Trần Anh T[8], Trần Quốc D[4], Trần Kim P[1], Trần Kim P[2], Trần Thanh T[9], Nguyễn Thị V (Trần Thanh V), Trần Anh L, Nguyễn Minh T[6], Nguyễn Thái S. Cụ Nguyễn Thị T[5] có 03 người con nhưng ông không rõ họ tên, địa chỉ của họ.

**[3]** Trong thời gian chuẩn bị xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Y (Tư C) chết vào ngày 15/9/2016. Người thừa kế hàng thứ nhất của nguyên đơn đã chết hết không còn ai, hàng thừa kế thứ hai của nguyên đơn duy nhất chỉ còn cụ Nguyễn Thị S[3], do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định cụ Nguyễn Thị S[3] là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là đúng quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, đến ngày 03/10/2022 thì cụ Nguyễn Thị S[3] chết, do đó cần phải xác định lại người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là những người thuộc hàng thừa kế thứ ba của cụ Nguyễn Thị Y (Tư C).

Tại điểm c khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hàng thừa kế thứ ba gồm: *"cụ nội, cụ ngoại của người chết; bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột; chắt ruột của người chết mà người chết là cụ nội, cụ ngoại"*.

Như vậy, trong vụ án này, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ ba của cụ Nguyễn Thị Y (Tư C), bao gồm tất cả những người con của cụ Nguyễn Thị $S^3$ và tất cả những người con của cụ Nguyễn Thị $T^5$.

**[4]** Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo số 439/TB-TA ngày 09/8/2023 (bút lục số 2070), Thông báo số 22/TB-TA ngày 16/01/2024 (bút lục số 2087), Thông báo số 07/TB-TA ngày 25/12/2024 (bút lục số 2236) yêu cầu tất cả các bên đương sự trong vụ án cung cấp thông tin của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn nhưng không được các đương sự cung cấp, tuy nhiên các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện thông tin của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ tất cả những người này vào tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ; đồng thời còn xác định sai tư cách tham gia tố tụng.

**[5]** Trong đơn khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Y (Tư C) thì cụ Tư C trình bày cụ có tặng cho chị Nguyễn Thị Hạnh $N^1$ một diện tích đất; Cụ Nguyễn Thị $S^3$ cũng khai cụ Nguyễn Thị $T^5$ có con tên là Nguyễn Hạnh $N^1$ đang ở trên đất tranh chấp. Các đương sự có mặt tại phiên toà phúc thẩm hôm nay cũng xác định cụ Nguyễn Thị $T^5$ có 03 người con, chị Nguyễn Thị Hạnh $N^1$ (Nguyễn Hạnh $N^1$) là một trong các người con của cụ Nguyễn Thị $T^5$ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Nguyễn Thị Hạnh $N^1$ (Nguyễn Hạnh $N^1$) vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là thiếu sót, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Hạnh $N^1$ (Nguyễn Hạnh $N^1$).

**[6]** Chị Nguyễn Yến T là con của bà Nguyễn Thị $Y^1$ (D), là cháu ngoại của cụ Nguyễn Thị $S^3$ nên chị Nguyễn Yến T không thuộc hàng thừa kế thứ ba của cụ Nguyễn Thị Y (Tư C). Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị Nguyễn Yến T là một trong những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và điểm c khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, nguyên đơn có quyền lợi đối lập với bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị Nguyễn Yến T vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cũng vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là trái với quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

**[7]** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2024 (bút lục 2232, 2233) anh Nguyễn Thái S trình bày: *"Tôi không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì trong vụ án này và tôi cũng không yêu cầu Tòa án đưa tôi vào tham gia tố tụng ... tôi từ chối nhận di sản và tham gia tố tụng tại tòa án các cấp"*;

Tại Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 02/4/2025 (bút lục 2334) chị Trần Thanh V trình bày: *"Thửa 75, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại khóm Phú Mỹ Thành, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Nếu xác định diện tích trên là của bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1935 là Dì ruột của tôi thì trong vụ án này tôi chưa yêu cầu tòa án giải quyết"*.

Như vậy, cả 02 người ở hàng thừa kế thứ ba của nguyên đơn mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm anh Nguyễn Thái S và chị Trần Thị V đều chưa có yêu cầu Tòa án giải quyết, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử là chưa đảm bảo quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

**[8]** Do việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự như đã phân tích trên, nên hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

**[9]** Do hủy Bản án sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

**1.** Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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;

**2.** Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Trần Quang M và chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng H (Người đại diện hợp pháp của chị Trần Phương Thảo T[1]);

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**3.** Anh Trần Quang M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu tiền số 0006347 ngày 15/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;

Chị Trần Phương Thảo T[1] (có người đại diện hợp pháp là anh Nguyễn Hoàng H) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu tiền số

0006346 ngày 15/7/2025 và Biên lai thu tiền số 0000448 ngày 22/7/2025 đều của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp; (Kèm hồ sơ vụ án)
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (36b).

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

**Phạm Văn Công**