

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 112/2026/DS-PT
Ngày 04-3-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Ngọc Thúy và ông Lưu Hữu Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Trọng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 78/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Lê Thị X, sinh năm 1971 (có mặt);

Nơi cư trú: Tổ C, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là Tổ C, ấp C, xã C, tỉnh An Giang).

1.2. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1962 (chết năm 2024);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn C, gồm:

1.2.1. Bà Lê Thị X, sinh năm 1971 (có mặt);

1.2.2. Chị Phạm Thị T, sinh năm 1992 (vắng mặt);

1.2.3. Chị Phạm Thị Hoài N, sinh năm 2008 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ C, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là Tổ C, ấp C, xã C, tỉnh An Giang).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị X: Bà Phạm Thị Kim S, sinh năm 1967; nơi cư trú: Số I, Tổ D, ấp H, xã A, tỉnh An Giang; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/01/2026) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Văn H (tên theo căn cước là Phạm Thanh H1), sinh năm 1956 (vắng mặt);

2.2. Bà Lý Thị C1, sinh năm 1959 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ C, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là Tổ C, ấp C, xã C, tỉnh An Giang).

Người đại diện hợp pháp của bà Lý Thị C1: Bà Lê Lâm T1, sinh năm 1970; địa chỉ liên hệ: Số A L, phường L, tỉnh An Giang; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/01/2026) (có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh An Giang; địa chỉ: Số C, Quốc lộ I, xã A, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.2. Ông Phạm Thanh T2, sinh năm 1980 (vắng mặt);

3.3. Bà Phạm Thị Tổ T3, sinh năm 1982 (vắng mặt);

3.4. Ông Phạm Thanh P, sinh năm 1984 (vắng mặt);

3.5. Bà Phạm Thị Ngọc T4, sinh năm 1987 (vắng mặt);

3.6. Ông Phạm Thanh T5 (G), sinh năm 1992 (có mặt);

3.7. Bà Huỳnh Thị Cẩm T6, sinh năm 1994 (vắng mặt);

3.8. Cháu Phạm Huỳnh Minh T7, sinh năm 2014 (vắng mặt);

3.9. Cháu Phạm Huỳnh Kim N1, sinh năm 2020 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Huỳnh Minh T7 và cháu Phạm Huỳnh Kim N1: Anh Phạm Thanh T5, sinh năm 1992; là người đại diện theo pháp luật (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Tổ C, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là Tổ C, ấp C, xã C, tỉnh An Giang).

4. *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị X là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 26/12/2022, ngày 11/7/2025 và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn C có bà Lê Thị X trình bày:

Về nguồn gốc đất là của bà Lê Thị X mua của ông Lê Văn S1 từ năm 1992, hai bên có làm giấy tờ nhưng thời gian quá lâu bà X không còn lưu giấy tờ. Sau đó bà X và ông Phạm Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) có diện tích 2.029,9m² đất ở nông thôn, tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 35, GCN QSDĐ số H.08247/dG do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 05/11/2007.

Vào năm 1992, thấy hoàn cảnh gia đình ông Phạm Văn H, bà Lý Thị C1 khó khăn nên bà X cho bà C1, ông H cất nhà ở nhờ (không có giấy tờ), nhà ông H, bà C1 cất là loại nhà cột tre, vách lá, diện tích sử dụng khoảng 100m² (05m x 20m). Quá trình sử dụng, bà C1 và ông H tự ý coi nơi, lấn chiếm thêm đất để sử dụng. Gần đây ngày 19/9/2022, bà C1 và ông H đã phá bỏ nhà cũ, xây dựng nhà mới loại nhà cấp 4, xây bê tông cốt thép trên diện tích 100m² đất ở nhờ và chiếm thêm đất xung quanh làm hàng rào, diện tích khoảng 200m² (ngang 08 x dài 25m). Đến nay, tổng số đất bà C1 và ông H lấn chiếm của bà X khoảng 300m² (ngang 13m x dài 25m). Khi bà C1 và ông H thực hiện việc xây dựng trái phép, bà X có báo đến UBND xã C xin ngăn chặn nhưng bà C1 và ông H vẫn tiếp tục xây dựng công trình hoàn chỉnh. Gần đây vào ngày 23/9/2022, UBND xã C có tổ chức hòa giải giữa hai bên, tại buổi hòa giải này bà X có thiện chí hỗ trợ cho bà C1, ông H số tiền 50.000.000 đồng để di dời nhà ra khỏi phần đất của bà X nhưng phía bà C1 và ông H không chấp nhận. Bà X thống nhất Bản đồ hiện trạng ngày 09/12/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh C2, tỉnh An Giang.

Nay bà Lê Thị X và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn C yêu cầu bà Lý Thị C1 và ông Phạm Văn H (tên theo căn cước là Phạm Thanh H1) cùng với những người con của ông H1, bà C1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) phải di dời nhà ở, vật kiến trúc trả lại cho bà Lê Thị X và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn C diện tích đất 418,3m² gồm các điểm 14, 15, 21, 25, 26, 27 theo Bản đồ hiện trạng ngày 09/12/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh C2, tỉnh An Giang; đất tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang. Gồm nhà ở và công trình hàng rào. Vì đây là phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình bà X.

Tại biên bản hòa giải, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Văn H và bà Lý Thị C1 cùng trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông Lê Văn S1. Sau năm 1975, ông S1 đi học tập cải tạo sĩ quan chế độ cũ đến năm 1991 thì được ra tù, năm 1993 thì được xuất cảnh diện HO. Vào năm 1992, ông S1 có yêu cầu con cháu về để ông cho đất ở (cho bằng miệng), ông H, bà C1 được ông Lê Văn S1 (ông H, bà C1 gọi ông S1 là cậu) cho 01 phần đất thổ cư ngang 10m x dài 30m, có xuống trụ đá ngay thời điểm cho, đất tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang. Mặt bằng đất có 01 cái

hầm nuôi cá, ông H và bà C1 phải bồi đắp mới cất được 01 căn nhà vào năm 1992, nhà bằng cây tạp, lợp tol, vách tol sau cuốn nền đổ đất thành 01 căn nhà. Có 08 người con ở trong căn nhà đó từ năm 1992 cho đến bây giờ. Những năm Nhà nước thu thuế đất thổ cư, ông H và bà C1 có đóng thuế cùng với gia đình ông C, bà X mỗi năm ông H và bà C1 đưa 50.000 đồng. Tiền thuế đất để đóng chung với gia đình ông C, thời gian được 12 năm đến khi Nhà nước giảm thuế, không thu thuế đất thổ cư nên tới bây giờ không còn đóng nữa, chờ có lệnh mới của Nhà nước (ông H và bà C1 xác nhận có đưa cho ông Lê Văn T8- cha của ông C tiền thuế 02 năm và đưa cho ông Phạm Văn C tiền thuế 12 năm). Thời gian ông H và bà C1 sử dụng đất, có tôn tạo, cải tạo mặt bằng cho thành 01 nền nhà rộng 10m x dài 30m, có trồng cây xung quanh, không có tranh chấp với bất cứ người nào, kể cả gia đình ông C, bà X. Vì đất này được cật ruột cho ông H và bà C1 vĩnh viễn. Sau khi đi định cư tại Mỹ, 05 năm sau ông S1 về thăm quê thường xuyên cũng không có tranh chấp gì.

Đến năm 2023, ông H và bà C1 xây cất lại căn nhà cũ vì các con đã lớn thì bà X qua nói không cho cất nhà nên phát sinh tranh chấp. UBND xã C có cho người ra kiểm tra, ông H và bà C1 cất nhà trong phạm vi căn nhà cũ và trong phạm vi đất được cật cho không hề lấn chiếm qua đất ông C, bà X. Nhưng năm 2007 vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn, gia đình ông H và bà C1 đóng cửa nhà đi thành phố làm ăn thời gian 03 năm, không rõ nguyên nhân nào ông C, bà X đo đất của ông H và bà C1 để cấp quyền sử dụng đất mang tên ông C, bà X trên phạm vi đất này vẫn có căn nhà của ông H và bà C1, dụng cụ sinh hoạt vẫn còn nguyên vẹn. Hiện trên đất có ông H, bà C1 cùng con trai út tên là Phạm Văn T9 khoảng 34 tuổi đang ở trên đất, còn T2, T3, P1, T10, G không có ở trên đất, đều đã có vợ chồng đi làm ăn xa. Ông H và bà C1 thống nhất Bản đồ hiện trạng ngày 09/12/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh C2, tỉnh An Giang.

Nay trước yêu cầu của bà Lê Thị X và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Phạm Văn C thì ông H và bà C1 không đồng ý trả đất vì đất này ông H và bà C1 đã được cật là Lê Văn S1 cho và ở ổn định lâu dài. Việc ông C, bà X được cấp GCN QSDĐ thì ông H và bà C1 hoàn toàn không biết, đến khi khởi kiện tranh chấp thì ông H và bà C1 mới biết. Ông H và bà C1 yêu cầu hủy GCN QSDĐ số H08247/dG ngày 05/11/2007 của ông C, bà X, diện tích là 2.029,5m² thửa số 2, tờ bản đồ số 35; yêu cầu công nhận diện tích đất 418,3m² gồm các điểm 14, 15, 21, 25, 26, 27 theo Bản đồ hiện trạng ngày 09/12/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh C2, tỉnh An Giang cho ông H và bà C1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tố T3 và ông Phạm Thanh T5: Thống nhất phần trình bày của ông Phạm Văn H, bà Lý Thị C1 về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, 228, 235, 273, 280 của Bộ luật Tố

tụng dân sự; Điều 105, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 166, Điều 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 1 của Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội khóa 13 về việc thi hành Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/NQ-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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị X và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn C yêu cầu ông Phạm Văn H (tên theo căn cước là Phạm Thanh H1), bà Lý Thị C1 cùng với các người con của ông H1, bà C1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) phải di dời nhà ở, vật kiến trúc trả lại diện tích đất 418,3m² gồm các điểm 14, 15, 21, 25, 26, 27 theo Bản đồ hiện trạng ngày 09/12/2023 do Văn phòng Đ chi nhánh C2, tỉnh An Giang cung cấp (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh khu vực liên xã A - kèm theo bản đồ hiện trạng ngày 09/12/2023).

2. Chấp nhận yêu cầu hủy GCN QSDĐ của ông Phạm Văn H (tên theo căn cước là Phạm Thanh H1) và bà Lý Thị C1. Hủy GCN QSDĐ số vào sổ H.08247/dG do UBND huyện C cấp ngày 05/11/2007 đứng tên ông Phạm Văn C, bà Lê Thị X; diện tích 2.029,5m²; loại đất ONT+CLN, thửa đất số 2; tờ bản đồ số 35; đất tọa lạc tại ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp C, xã C, tỉnh An Giang).

3. Hộ ông Phạm Văn H (tên theo căn cước là Phạm Thanh H1) và bà Lý Thị C1 cùng với các người con của ông H1, bà C1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đang ở trên đất được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất 418,3m² gồm các điểm 14, 15, 21, 25, 26, 27 theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đ chi nhánh C2 cung cấp ngày 09/12/2023.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, gia đình ông Phạm Văn H (tên theo căn cước là Phạm Thanh H1) và bà Lý Thị C1, liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký xin tách GCN QSDĐ theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành (kèm theo bản trích đo địa chính 09/12/2023).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 02/10/2025, nguyên đơn bà Lê Thị X có đơn kháng cáo đề ngày 30/9/2025 với nội dung: Yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị X, buộc bà Lý Thị C1 và ông Phạm Anh T11 trả lại toàn bộ phần đất đang chiếm giữ trái phép hoặc hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định pháp luật nếu bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn bà Lý Thị C1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Nguyên đơn bà Lê Thị X do bà Phạm Thị Kim S đại diện trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông S1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn, chỉ đứng tên giùm không được mua bán và đã được cấp GCN QSDĐ năm 2000 (thời điểm đó ông S1 đã có quyền sử dụng đất). Do thiếu hiểu biết nên nguyên đơn không có yêu cầu trích lục hồ sơ cấp GCN QSDĐ lần đầu để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà X.

- Nguyên đơn bà Lê Thị X trình bày: Thời điểm ông S1 đi Mỹ lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà tại UBND xã; phần đất gia đình bà C1 đang tranh chấp là tự ý lấn chiếm thêm, trước chỉ là căn nhà gỗ và tự ý xây hàng rào xung quanh đã gây khó khăn cho gia đình bà quản lý, sử dụng phần đất còn lại phía sau khu đất tranh chấp. Đối với phần đất theo bản vẽ thể hiện đường nhựa hiện hữu thuộc GCN QSDĐ của vợ chồng bà là do Nhà nước làm đường, khi đó bà có biết, nhưng về thủ tục thu hồi hay bồi thường như thế nào bà không được biết. Vợ chồng bà có đóng thuế đầy đủ đúng theo quy định, nhưng đã thất lạc, không hiểu biết nên không yêu cầu Tòa án thu thập. Ngoài ra, khi Tòa án nhân dân tỉnh chuyển hồ sơ vụ án về để giải quyết vụ án theo quy định thì bà không được Tòa án cấp sơ thẩm mời hòa giải hay công khai chứng cứ; cũng như sau khi ông C chết năm 2024, bà và 02 con có đơn yêu cầu bị đơn trả lại đúng diện tích đất theo bản vẽ hiện trạng 420m², nếu không trả đất thì phải trả giá trị đất thì Tòa sơ thẩm không yêu cầu bà bổ sung hay thụ lý yêu cầu này. Nay bà X vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà X. Trường hợp xét thấy việc cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm để được giải quyết lại vụ án cho đúng quy định pháp luật.

- Bị đơn là bà Lý Thị C1 do bà Lê Lâm T1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Phía bị đơn đã ở lâu đời trên đất nên án sơ thẩm tuyên là có căn cứ; nay bà X cho rằng ông S1 chỉ cho đứng tên giùm thì càng không có quyền khởi kiện. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn bà Lý Thị C1 trình bày: Bà thống nhất ý kiến của người đại diện theo ủy quyền. Trước khi ông S1 yêu cầu vợ chồng bà về ở thì bà ở nơi khác, phần đất này là đất hầm, vợ chồng bà bán đất để san lấp đất hầm và cất nhà ở từ năm 1992. Do không hiểu biết và phải đi làm ăn nên không làm thủ tục xin cấp GCN QSDĐ theo quy định; theo bà biết khi ông S1 đi Mỹ đã được cấp GCN QSDĐ phần đất này rồi nên mới có quyền cho vợ chồng bà cất nhà khoảng 300m² và phần còn lại giao cho bà X.

- Ông Phạm Thanh T5 trình bày: Căn nhà có trên đất tranh chấp hiện nay chỉ có cha mẹ ông (ông H1, bà C1) và vợ chồng ông, cùng 02 con của ông sinh sống. Các anh chị em khác của ông đã lập gia đình và chuyển đi nơi khác ở từ lâu. Ngoài ra, theo ông khi Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án sau khi Tòa án nhân dân tỉnh chuyển về thì gia đình ông không được mời hòa giải; phần đất phía trước nhà ông có xây tường rào, chỉ còn 01 khoảng trống nhỏ là đến lộ nhựa và việc Nhà

nước làm đường nằm trong diện tích đất nguyên đơn được cấp giấy như thế nào không biết và khi làm đường gia đình ông cũng không được chính quyền địa phương mời làm việc; phần đất phía sau nhà của ông thì gia đình ông không quản lý sử dụng, vẫn là của nguyên đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Do cấp sơ thẩm có vi phạm về việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ về nguồn gốc đất; giải quyết không đúng yêu cầu phản tố của bị đơn; không thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và cách tuyên vị trí, diện tích đất là không thể thi hành án được. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân khu vực 10 – An Giang để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Lê Thị X làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Phạm Văn C, gồm: Chị Phạm Thị T, chị Phạm Thị Hoài N; bị đơn ông Phạm Văn H (theo căn cước Phạm Thanh H1); những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh An Giang là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang, ông Phạm Thanh T2, bà Phạm Thị Tố T3, ông Phạm Thanh P, bà Phạm Thị Ngọc T4, bà Huỳnh Thị Cẩm T6 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị X, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Thị X có đơn khởi kiện ông Phạm Văn H, bà Lý Thị C1 ngày 26/12/2022 (bút lục 12) đã được cấp sơ thẩm thụ lý theo Thông báo thụ lý vụ án số 154/TB-TLVA ngày 03/4/2023, nội dung yêu cầu: Yêu cầu bà Lý Thị C1 và ông Phạm Văn H cùng với 05 người con (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) phải di dời nhà ở, vật kiến trúc trả lại cho ông bà diện tích 300m² đất tọa lạc tại tổ C, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang, gồm nhà ở và công trình phụ (hàng rào). Vì đây là phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông bà đã được cấp GCN QSDĐ (bút lục 36).

Trong quá trình tố tụng, ông C chết ngày 07/11/2024 theo văn bản cung cấp thông tin người thừa kế ngày 07/7/2025 của bà Lê Thị X (bút lục 205), Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo về việc đưa người tham gia tố tụng số 42/TB- TA ngày 10/7/2025 (bút lục 215) - đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông C; đồng thời trong Thông báo trên lại ghi nhận bị đơn ông H, bà C1 yêu cầu công nhận diện tích đất 418,3m² (trong đó có căn nhà của vợ chồng ông H, bà C1 là 130,1m²) theo bản vẽ ngày 09/12/2023; không yêu cầu hủy GCN QSDĐ do UBND huyện C cấp lần 02 là GCN QSDĐ diện tích 2.029,5m², thửa số 2, tờ bản đồ số 35 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn C, bà Lê Thị X ngày 05/11/2007, trong khi sau đó ngày 17/8/2025 ông H, bà C1 mới có đơn yêu cầu (bút lục 208).

Sau đó, nguyên đơn bà Lê Thị X, cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C cùng với chị Phạm Thị T, Phạm Thị Hoài N đã có đơn khởi kiện ngày 11/7/2025 (bút lục 206), chỉ kiện bà Lý Thị C1 và có yêu cầu: Buộc bà Lý Thị C1 phải tháo dỡ nhà ở và công trình kiến trúc (bao gồm nhà cấp 4, hàng rào, công trình phụ...) trên phần đất diện tích 420m² và trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình bà X; trường hợp bà C1 không chấp hành việc di dời, đề nghị Tòa án buộc bà C1 phải thanh toán giá trị phần đất lấn chiếm với đơn giá 8.000.000đ/m², tổng diện tích 420m² (tương đương 3.360.000.000đ). Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ yêu cầu của bà X, chị T, chị N để xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tiến hành thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện này theo quy định của pháp luật nhưng khi xét xử thì xem xét giải quyết khác yêu cầu của nguyên đơn đã được thụ lý theo Thông báo thụ lý vụ án số 154/TB-TLVA ngày 03/4/2023 nêu trên.

- Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố số 387/TB-TLVA ngày 22/8/2025, với nội dung: Ông H, bà C1 yêu cầu công nhận diện tích đất 418,3m² (trong đó có căn nhà của vợ chồng ông H, bà C1 là 130,1m²) theo bản vẽ ngày 09/12/2023 và yêu cầu hủy GCN QSDĐ do UBND huyện C cấp lần 2 là GCN QSDĐ diện tích 2.029,5m², thửa số 2, tờ bản đồ số 35 do UBND huyện C cấp cho ông Phạm Văn C, bà Lê Thị X ngày 05/11/2007 (bút lục 226). Tại Bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định xem xét đầy đủ yêu cầu phản tố của bị đơn đã thụ lý, chỉ nhận định đối với yêu cầu hủy GCN QSDĐ của nguyên đơn nhưng tại phần quyết định lại tuyên “*Hộ ông Phạm Văn H (tên theo căn cước là Phạm Thanh H1) và bà Lý Thị C1 và cùng với các người con của ông H1, bà C1 (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) đang ở trên đất được tiếp*

tục sử dụng phần diện tích đất 418,3m² gồm các điểm 14, 15, 21, 25, 26, 27 theo bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đ- Chi nhánh huyện C2 cung cấp ngày 9/12/2023” là khác với yêu cầu phản tố của bị đơn đã được thụ lý.

- Cùng ngày ra Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm lại ra Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 388/TB-TA ngày 22/8/2025, có nội dung: *“Ngày 17/12/2024 Tòa án nhân dân khu vực 10 – An Giang triệu tập các đương sự trong vụ kiện để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ. Do những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Tòa án thông báo cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan biết kết quả phiên họp:...”* (bút lục 236), nhưng trong hồ sơ vụ án không có biên bản về phiên họp cũng như biên bản hòa giải vụ án ngày 17/12/2024, chỉ có Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 1134/TB-TA ngày 25/11/2024, ấn định thời gian mở phiên họp là ngày 17/12/2024 (bút lục 196).

- Sau đó, cùng ngày 12/9/2025, Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định hoãn phiên tòa số 219/2025/QĐST-DS (bút lục 250) và Thông báo số 497/TB-TA về việc đưa người vào tham gia tố tụng, đưa bà Huỳnh Thị Cẩm T6 và cháu Minh T7, Kim N1 là con dâu, cháu của bị đơn (bút lục 249) và tiến hành xét xử vụ án ngày 29/9/2025.

Như vậy, việc cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố, đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông C vào tham gia tố tụng, cũng như bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để cho các đương sự biết và thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án; không lập biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 17/12/2024 mà đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án ngày 29/9/2025 là vi phạm quy định tại Điều 210, Điều 211 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đồng thời, việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét thụ lý yêu cầu của nguyên đơn về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện; không xem xét đúng yêu cầu phản tố của bị đơn như phân tích trên, là không đảm bảo theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[2.2] Về mặt nội dung: Cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, không xác minh làm rõ nguồn gốc đất, vì nguyên đơn và bị đơn trình bày nguồn gốc đất là của ông Lê Văn S1 và đều cho rằng ông S1 đã được cấp GCN QSDĐ khi tặng cho; không thu thập hồ sơ gốc cấp GCN QSDĐ lần đầu của nguyên đơn ông C, bà X thời điểm năm 2000. Cụ thể theo văn bản số 932/UBND-NC ngày 04/9/2024 của UBND huyện C về việc cung cấp chứng cứ, có nội dung như sau: *“Hộ ông Phạm Văn C, sinh năm 1962, được UBND huyện C cấp GCN QSDĐ số 05870/dG ngày 13/03/2000, thuộc tờ bản đồ số 35, thửa đất số 2, diện tích 2.029,5m² loại đất thổ cư + LnK và tờ bản đồ số 26, thửa đất số 22, diện tích 1.238,6m² loại đất thổ cư + LnK, khu đất tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh An Giang.. sau đó thực hiện*

việc tách thửa, cấp đổi giấy năm 2004, 2007". Điều này thể hiện ông C, bà X đã được UBND huyện C cấp GCN QSDĐ đối với diện tích đất 2.029,5m² loại đất thổ cư +LnK vào ngày 13/3/2000. Cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ gốc ban đầu nhưng lại nhận định: "Như vậy xác định thời điểm ông C, bà X được cấp GCN QSDĐ là từ năm 2000, sau thời điểm ông H1, bà C1 đang ở trên đất. Quá trình ông C, bà X được cấp GCN QSDĐ và cấp đổi lại thủ tục xin cấp đổi lại GCN QSDĐ số H08247/dG do UBND huyện C cấp ngày 05/11/2007 do ông C và bà X đứng tên, nhưng không có văn bản nào thể hiện có ý kiến của những người ở trên đất là ông H1, bà C1 là chưa đúng quy định tại Điều 49, 50 Luật Đất đai năm 2003 dẫn đến GCN QSDĐ số H08247/dG ngày 05/11/2007 của UBND huyện C cấp sai đối tượng. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của ông H1, bà C1 về yêu cầu hủy GCN QSDĐ đã cấp cho ông C bà X", là chưa đủ cơ sở.

Từ nhận định trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót, vi phạm về mặt thủ tục tố tụng cũng như thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không thể khắc phục được tại giai đoạn phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa.

Do hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết về nội dung vụ án, không xem xét về nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà X. Tuy nhiên khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần lưu ý: Theo Bản đồ hiện trạng ngày 09/12/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh C2 có thể hiện: Các điểm 3, 12, 14, 15, 56, 53, 54, 55 diện tích 339,7m² là phần diện tích đất nằm trong GCN QSDĐ của ông C do Nhà nước chủ trương mở rộng lộ nông thôn nên cần có công văn hỏi cơ quan có thẩm quyền đối với diện tích đất này có được quy hoạch, thu hồi, bồi thường không; đồng thời, khi xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn cần phải đảm bảo diện tích đất nếu cho kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất phải đủ điều kiện cấp GCN QSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai và quy định của UBND tỉnh hiện hành, để đảm bảo cho việc thi hành.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – An Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 10 – An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Lê Thị X được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004860 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 10 - An Giang;
- Phòng THADS khu vực 10 - An Giang;
- Dương sự;
- Lưu: Văn phòng, Tòa dân sự,
Phòng GD,KT,TT&THA, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Minh Châu