TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1312/2025/DS-PT
Ngày: 25-9-2025
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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Thành phố Hồ Chí Minh), bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 51/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2025, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 13885/2025/TB-TA ngày 14 tháng 8 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 15446/2025/TB-TA ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trang Thị Đ, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Trang Thị Ngọc T, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy ủy quyền ngày 02-7-2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Ông Cao Thanh T1 – Luật sư thuộc Văn phòng L2 – Đoàn Luật sư thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

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

1. Ông Bùi Văn B, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

2. Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Tổ I, ấp T, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Tỉnh lộ 52, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Trang Thị Đ – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trang Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1982, vợ chồng bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn L diện tích đất 6.603m^2 thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 21 (cũ là thửa 47, tờ bản đồ 19) tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, loại đất trồng cây lâu năm. Bà Đ đã sử dụng đất để canh tác ổn định từ năm 1982 cho đến năm 1994 thì được Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do sự nhầm lẫn của chính quyền địa phương nên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47 của bà Đ cho bà Trang Thị H, chị gái bà Đ, còn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46 của bà Trang Thị H cho bà Đ.

Ngày 12-11-2010, bà Đ và bà H đến Văn phòng C để làm Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân cho nhau. Theo đó, bà Đ nhận lại thửa đất số 47 (mới 103), bà H nhận lại thửa 46, tờ bản đồ 19 tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hộ bà Nguyễn Thị V có thửa đất ở bên trong không có lối đi nên khoảng năm 2009, vợ chồng bà Đ đã cho hộ bà V mượn một phần đất làm lối đi có chiều rộng khoảng 03m chạy dài khoảng 30m. Sau đó, bà V tự ý đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này mà không được sự đồng ý của bà Đ.

Tháng 07-2022, bà V tự ý đổ bê tông phần đất mượn làm lối đi, bà Đ không đồng ý, nhưng bà V nói chính quyền cho phép bà và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nên bà có quyền.

Do đó, bà Đ làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho bà Đ diện tích 90m^2 đất thuộc thửa 47 (mới 103), tờ bản đồ 19 (mới 21), tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Sau khi tiếp cận Sơ đồ vị trí do Trung tâm K1 lập ngày 21-3-2023, phần diện tích đất mà bà Đ yêu cầu là 92m^2.

Ngày 29-5-2024, bà Trang Thị Đ bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu bà Nguyễn Thị V phải trả lại phần đất diện tích 57,7m^2 thuộc thửa 103 (cũ 47), tờ bản đồ số 21 (cũ 19), tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Sơ dồ vị trí do Trung tâm K1 lập ngày 21-3-2023 cho bà Đ.

Ngày 16-7-2024, bà Trang Thị Đ thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị V trả lại cho bà Trang Thị Đ phần đất lấn chiếm có diện tích 269,0m^2 (gồm 193,8m^2 + 43,7m^2 + 29,1m^2 + 2,4m^2) thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 21, xã L, thành phố B, Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị V trả lại cho bà Trang Thị Đồng P diện tích đất 59,5m^2 (gồm 57,7m^2 + 1,8m^2) thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 21, xã L, thành phố B, Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 102008 ngày 14-11-2011 đứng tên bà Trang Thị Đ.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị V trả lại phần đất có diện tích 40,6m^2 thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 21, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 724162 ngày 10-5-2012, đứng tên bà Nguyễn Thị V.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà là người sử dụng diện tích 8373,9m^2 thuộc thửa 79, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 724162 (số cũ C439178) do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 10-5-2012. Toàn bộ diện tích đất này bà nhận chuyển nhượng từ khoảng năm 1977 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Phần đất này có một phần tiếp giáp trực tiếp với đường giao thông, bà sử dụng làm đường đi từ mấy chục năm nay và gần đây, do ngập lụt nên bà đổ xi măng để đi lại cho sạch sẽ, thuận tiện. Phần đất này thuộc một phần thửa 79, tờ bản đồ 21 của bà, không liên quan gì

đến thửa 47, tờ bản đồ 19 của nguyên đơn. Bản đồ số hóa và Sơ đồ vị trí thửa đất đều thể hiện thửa 79, tờ bản đồ 21 của bà tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu. Bà sử dụng đất theo hiện trạng pháp lý và hiện trạng thực tế từ năm 1977, trước bà Đ nhiều năm, vì bà Đ sau này mới chuyển đến.

Việc bà Đồng khởi K yêu cầu bà phải trả lại cho bà Đ diện tích 92m^2 đất thuộc thửa 47, tờ bản đồ 19, xã L là không có căn cứ, do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Bà V cũng đã nhận được Thông báo về việc thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Trang Thị Đ số 09/2024/TB-TLVA ngày 29-5-2024 và Thông báo về việc thụ lý yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện số 11/2024/TB-TLVA ngày 16-7-2024 và bà cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Đ.

Sau khi tiếp cận Sơ đồ vị trí do Trung tâm K1 lập ngày 21-3-2023, bà Nguyễn Thị V có yêu cầu phản tố, cụ thể:

Yêu cầu bà Trang Thị Đ phải tháo dỡ phần lưới B40 trả lại phần diện tích 29,1m^2 đất thuộc thửa 79 (cũ là 48) tờ bản đồ số 21 (cũ là 19), xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K1 lập ngày 21-3-2023, cho vợ chồng bà V.

Bà Nguyễn Thị V có Đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải đối với các yêu cầu thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn B trình bày:

Ông là chồng của bà Trang Thị Đ. Ông đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ1 trình bày:

Ông là chồng bà V. Đất đang tranh chấp giữa bà Đ, bà V là tài sản chung của ông với bà V. Ông đồng ý với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà V, không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2 trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 90, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông đã biết việc tranh chấp đất giữa bà Đ và bà V. Phần đất hiện gia đình bà V đang sử dụng làm lối đi vào nhà bà V có diện tích 40,8m^2, thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 21 của ông thì ông đồng ý để cho gia đình bà V sử dụng và không có ý kiến gì.

Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:

Bà Trang Thị Đ được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 836227 ngày 09-11-2010, đối với diện tích 6.317,0m^2, thửa đất 46, tờ bản đồ số 19, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đo đạc năm 1994.

Bà Trang Thị H được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số C 439192 ngày 29-11-1994 đối với diện tích 6.603,0m^2, thửa đất số 47, tờ bản đồ 19, xã L, thành phố B, đo đạc năm 1994. Sau đó, bà H được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động vào ngày 28-6-2010 về việc giảm diện tích từ 6.603,0m^2 thành 6.117,0m^2 thửa đất số 103 (cũ là 47), tờ bản đồ số 21 (cũ là 19), theo Sơ đồ vị trí ngày 07-5-2010.

Ngày 12-11-2010, bà Trang Thị Đ với bà Trang Thị H lập Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Văn phòng C, theo đó bà Trang Thị Đ được quyền sử dụng diện tích 6.117,0m^2, thửa đất số 103 (cũ 47) tờ bản đồ số 21 (cũ 19) theo Sơ đồ vị trí ngày 07-5-2010 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 102008 ngày 14-01-2011.

Bà Nguyễn Thị V được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 439178 ngày 29-11-1994 đối với thửa đất số 48, 219, tờ bản đồ số 19, diện tích 14.264m^2 tọa lạc tại xã L, thành phố B. Ngày 08-02-1996, bà V chuyển nhượng cho ông Trần Văn L1 diện tích đất trồng cây lâu năm là 6.148m^2 thuộc thửa đất 219, tờ bản đồ 19. Diện tích còn lại là 8.116,0m^2. Ngày 14-4-2009, bà Nguyễn Thị V có làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 724162 ngày 10-5-2012, thửa đất số 79 (cũ 48) tờ bản đồ số 21 (cũ 19) diện tích 8.373,9m^2 (cũ 8.116m^2) tọa lạc tại xã L, thành phố B

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Năm 2017, ông B, bà Đ có thuê ông xây dựng hàng rào trụ bê tông lưới B40 trên hàng rào cũ là trụ cây căm và kẽm gai. Trong lúc đang xây thì có ông Đ1 gặp ông B xin mượn phần diện tích đất để mở đường đi ra ngoài. Ông B đồng ý và nói chỉ cho đi nhờ. Ông B nói ông dịch hàng rào vô vị trí mới.

Người làm chứng ông Trần Văn L trình bày:

Năm 1982, ông chuyển nhượng cho bà Trang Thị Đ một khu đất diện tích khoảng 9.000m^2, với giá 4 chỉ vàng. Khi ông chuyển nhượng đất cho bà Đ thì hộ kế bên là bà N, ông không biết bà Nguyễn Thị V. Đất bà N không có lối đi mà đi băng qua đất người khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trang Thị Đ đối với bà Nguyễn Thị V:

Buộc bà Nguyễn Thị V trả lại cho bà Trang Thị Đ diện tích đất 59,5m^2 (gồm 57,7m^2 + 1,8m^2) thuộc thửa số 103 (cũ là 47), tờ bản đồ số 21 (cũ là 19), xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K1 lập ngày 21-3-2023).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trang Thị Đ đối với bà Nguyễn Thị V về:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị V trả lại cho bà Trang Thị Đ diện tích đất 269,0m^2 (gồm 193,8m^2 + 43,7m^2 + 29,1m^2 + 2,4m^2) thuộc thửa 79 (cũ là 48), tờ bản đồ số 21 (cũ là 19), xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị V trả lại cho bà Trang Thị Đ diện tích đất 40,6m^2 thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 21, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 724162 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 10-5-2012 cho bà Nguyễn Thị V.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị V đối với bà Trang Thị Đ: Buộc bà Trang Thị Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị V diện tích đất 29,1m^2 thuộc thửa 79 (cũ là 48), tờ bản đồ số 21 (cũ là 19), xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K1 lập ngày 21-3-2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26-9-2024, nguyên đơn bà Trang Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị V.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, do bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật, do Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nhưng lại xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp

luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trang Thị Đ nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn*:

[2.1] Theo đơn khởi kiện ban đầu (ngày 17-8-2022), nguyên đơn bà Trang Thị Đ chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 90m^2 thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 19, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Bl 09). Ngày 29-5-2024, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung (lần 1), yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 92,1m^2 và 57,7m^2 thuộc thửa đất nêu trên (Bl 15). Ngày 15-7-2024, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung (lần 2), yêu cầu bị đơn trả lại tổng diện tích đất 369,1m^2 thuộc các thửa đất số 79, 103 và 90, tờ bản đồ số 21 xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Bl 19).

Ngày 31-5-2024, bị đơn bà Nguyễn Thị V có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất 29,1m^2, thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Các diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung và diện tích đất mà bị đơn yêu cầu phản tố nằm ở các vị trí khác nhau, thuộc các thửa đất khác nhau, trong đó có một phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh T2, nhưng các yêu cầu mới này chưa được Ủy ban nhân dân cấp xã hòa giải ở cơ sở theo khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, nhưng cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, thuộc trường hợp thụ lý yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố khi chưa đủ điều kiện khởi kiện tranh chấp về đất đai theo quy định của pháp luật.

[2.2] Khi tiếp nhận đơn phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bị đơn làm đơn xin miễn án phí, cũng không ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đối với bị đơn mà vẫn thụ lý yêu cầu phản tố này là vi phạm quy định tại Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi thụ lý yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm không tống đạt thông báo thụ lý yêu cầu phản tố cho Viện kiểm sát và các đương sự trong vụ án, nên nguyên đơn không biết việc bị đơn có yêu cầu phản

tố và không thực hiện được quyền của nguyên đơn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Đây cũng là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.3] Cấp sơ thẩm cũng không thực hiện thủ tục công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải đối với yêu cầu phản tố của bị đơn mà đã đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vi phạm quy định về nguyên tắc hòa giải trong tố tụng dân sự, theo Điều 205 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.4] Về việc thu thập tài liệu, chứng cứ: Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1994, theo bản đồ địa chính xã L năm 1994, số hóa năm 2004. Đến năm 2010, nguyên đơn mới làm thủ tục hoán đổi đất (do cấp nhầm thửa) với bà Trang Thị H. Tuy nhiên, khi đo đạc phần đất tranh chấp, cấp sơ thẩm không yêu cầu cơ quan đo đạc lồng ghép sơ đồ vị trí đo vẽ hiện trạng với bản đồ số hóa năm 2004 để xác định phần đất mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận lần đầu có bao gồm phần đất tranh chấp hay không? mà chỉ yêu cầu lồng ghép với bản đồ địa chính đo đạc mới năm 2008 là không phù hợp. Bởi vì, diện tích và ranh giới thửa đất nguyên đơn được Nhà nước công nhận là theo bản đồ địa chính năm 1994, số hóa năm 2004 chứ không phải theo bản đồ địa chính năm 2008, vì vậy nếu lồng ghép bản đồ đo đạc năm 2008 sẽ không thể hiện chính xác diện tích đất nguyên đơn được sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

[2.5] Theo tài liệu, chứng cứ thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thì năm 2010, bà Trang Thị Đ và bà Trang Thị H có tiến hành thủ tục hoán đổi hai thửa đất số 46 và 47 do bị cấp nhầm. Khi hoán đổi, cơ quan nhà nước có tiến hành đo đạc theo hiện trạng. Tại biên bản làm việc ngày 07-6-2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B (Bl 62), có chữ ký của bà Trang Thị H và bà Trang Thị Đ thể hiện 02 bà đồng ý với Sơ đồ vị trí lập ngày …/06/2010 (không ghi ngày), nhưng hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 47 không có Sơ đồ vị trí nào đo vẽ tháng 6-2010, mà chỉ có 01 Sơ đồ vị trí đo vẽ ngày 07-5-2010 (Bl 64) theo yêu cầu của bà Trang Thị H (không phải là chủ sử dụng thực tế của thửa 47). Theo Sơ đồ vị trí này, diện tích thửa 47 giảm còn 6.117m^2, ranh giới thửa đất này và thửa 48 của bị đơn có sự thay đổi và xuất hiện con đường nối từ thửa 48 của bị đơn ra đường công cộng đi qua phần đất thửa 47 của nguyên đơn (là phần đất đang tranh chấp). Tuy nhiên, Sơ đồ vị trí ngày 07-5-2010 nêu trên lại không được bà Đ và bà H đồng ý xác nhận, nên không có căn cứ để cho rằng bà Đ biết và đồng ý với việc điều chỉnh ranh giới theo Sơ đồ vị trí này.

[2.6] Lời khai của bà V về việc hình thành con đường này cũng có sự mâu thuẫn, cụ thể: Tại biên bản hòa giải ngày 13-6-2022 của Ủy ban nhân dân xã L, thành phố B (Bl 30-31), bà V thừa nhận phần diện tích lối đi vào nhà bà trước đây của bà Trang Thị Đ cho bà đi từ giải phóng cho đến nay. Nhưng trong các lời khai tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà lại cho rằng không đi nhờ qua đất của bà Đ mà chỉ đi nhờ qua đất của ông T2. Bà V cũng khẳng định bà không làm thủ tục đo đạc, chỉnh lý nhập phần đất tranh chấp vào thửa đất số 48

của bà, việc này do cơ quan nhà nước tự thực hiện. Nhưng, cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ và xác minh làm rõ con đường đi vào thửa 48 của bị đơn theo Sơ đồ vị trí trên hình thành từ khi nào? Trên cơ sở thỏa thuận hay giao dịch dân sự nào? Vì sao theo bản đồ địa chính năm 1994, số hóa nằm 2004 hoàn toàn không có con đường này nhưng đến bản đồ địa chính năm 2008 lại xuất hiện con đường này?

[2.7] Do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:* Cấp sơ thẩm có trách nhiệm giải quyết các khoản tiền này khi giải quyết lại vụ án này.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trang Thị Đ.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 13-9-2024 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Thành phố Hồ Chí Minh).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực X – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Trang Thị Đ không phải chịu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25-9-2025).

Nơi nhận:
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực X – Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực X – Tp. Hồ Chí Minh;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ