

Bản án số: 706/2025/DS-PT
Ngày: 24 - 6 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán:

Ông Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 24 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 740/2025/QĐPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn M, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ F, khu phố F, thị trấn N, huyện N, Thành Phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị P, sinh năm 1978 (vắng mặt);

3. Bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 1980 (vắng mặt);

4. Ông Trần Văn T, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số E, Đường Đ, Phường A, Quận D, Thành Phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Võ Thị T1, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, bà N, ông T, bà T1: Ông Nguyễn Hoàng T2, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: 9 Chung cư H, H, Phường I, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 25/3/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trương Văn T3 – Văn phòng L4 (có mặt)

Địa chỉ: F Ông Í, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1966 (xin vắng mặt);

2. Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1965 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

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

1. Ông Nguyễn Văn H, (sinh năm 1949, chết 2023).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu H1:

- Bà Huỳnh Thị N1, sinh năm 1950 (vợ ông H1) (có mặt);

- Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1977 (con ông H1) (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Tố L, sinh năm 1979 (con ông H1) (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1980 (con ông H1) (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1983 (con ông H1) (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Cẩm T4, sinh năm 1985 (con ông H1) (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Mai T5, sinh năm 1987 (con ông H1) (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Phương T6, sinh năm 1990 (con ông H1) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bà Huỳnh Thị N1, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Q – Phó Chủ tịch (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn gồm các ông, bà Trần Văn M, Trần Thị P, Trần Thị Thanh N, Trần Văn T, Võ Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/12/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn M, và ông Nguyễn Hoàng T2 là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn gồm bà Trần Thị P, bà Trần Thị Thanh N, ông Trần Văn T, bà Võ Thị T1 trình bày:

Bà Võ Thị N2 (sinh năm 1959, chết năm 2005). Bà N3 có chồng là ông Trần Văn M và có ba người con gồm: Bà Trần Thị P, bà Trần Thị Thanh N và ông Trần Văn T. Bà Võ Thị T1 là em ruột bà Võ Thị N2.

Nguyên thửa đất số 84, diện tích 207m² và thửa 307 diện tích 695m², thuộc tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị L1 (sinh năm 1928, chết 2014), là mẹ ruột của ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị N2 và bà Võ Thị T1. Bà L1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1976, bà L1 cho vợ chồng bà N2 và bà Võ Thị Thanh P1 đất (hiện nay là thửa 307, diện tích 695m²), khi cho không có lập giấy tờ, chỉ cho miệng. Sau khi được mẹ cho đất, vợ chồng bà N2, ông M cất nhà ở cùng với em gái và các con sinh sống trên phần đất này. Đến năm 1982, ông M, bà N2 di dời nhà về Thành phố Hồ Chí Minh để lập nghiệp và sinh sống tại địa chỉ số E đường Đ, phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh và để lại ngôi đất trống, phần đất nêu trên chưa được cấp quyền sử dụng đất.

Vào năm 1976, ông Nguyễn Văn H là anh cả trong gia đình, được mẹ cho phần đất thuộc thửa đất số 84, diện tích 207m² thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An và một ngôi nhà trên đất để ở.

Năm 1981, ông Nguyễn Văn H bán ngôi nhà và đất thuộc thửa đất số 84 cho bà Huỳnh Thị Thúy N4 (con của bà Bảy M1) chứ không bán thửa 307 cho bà N4. Sau khi mua đất của ông H, bà N4 sử dụng một thời gian thì bà N4 bán ngôi nhà và đất cho bà Lê Thị M2 sử dụng. Do nhiều năm làm ăn, sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh và bà N2 bệnh nặng cho đến ngày 17/9/2005 bà N2 mất nên gia đình bà N2 không có về thăm quê nhà.

Năm 2018, gia đình bà N2 sắp xếp công việc về thăm quê nhà và định khai vỡ lại ngôi đất đã bỏ trống từ năm 1982 cho đến nay để về cất nhà ở và đi làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất thì mới phát hiện thửa đất số 307, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T đã bị ông Nguyễn Văn R tự ý đăng ký cấp quyền sử dụng đất cho ông đứng tên vào ngày 28/10/2013. Do ông R thấy miếng đất trống liền kề với đất của ông mua không có ai sử dụng và đã tự ý đăng ký cấp quyền sử dụng đất cho ông thửa số 307, diện tích 695m², tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 347743, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCN: CH 02229 do UBND huyện T cấp ngày 28/10/2013 gia đình các đồng nguyên đơn hoàn toàn không hay biết. Gia đình bà N2 có làm đơn gửi đến UBND xã B giải quyết và yêu cầu ông Nguyễn Văn R hoàn trả thửa đất 307 cho gia đình bà N2 và được UBND xã tổ chức hòa giải nhưng không thành, ông R không đồng ý hoàn trả lại đất với lý do ông mua phần đất này của bà Huỳnh Thị Thúy N4 bán từ năm 1981.

Nguyên đơn đồng ý với Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 25/2022 do Công ty TNHH Đ1 vẽ, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đai tại huyện T ký duyệt ngày 26/01/2022 và thống nhất kết quả định theo chứng thư thẩm định giá số 25/17/02/2022/TĐG LA-BDS ngày 17/02/2022 của Công ty cổ phần T9.

Nay các nguyên đơn thấy quyền lợi của các anh, em và con của họ bị xâm phạm nên các nguyên đơn cùng làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn R, bà Huỳnh Thị D trả lại phần đất có diện tích 695m² thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo là khu B,C,D).

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 347743 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02229 do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn R ngày 28/10/2013 đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Bị đơn bà Huỳnh Thị D trình bày:

Vào ngày 05/10/1981, ông Nguyễn Văn H có bán cho bà Huỳnh Thị Thúy N4 một miếng đất và một ngôi nhà bà Huỳnh Thị Thúy N4 được trọn quyền làm chủ, hai bên có làm giấy tay. Năm 1986 mẹ chồng bà là bà Lê Thị M2 có mua lại bà Huỳnh Thị Thúy N4 một miếng đất và một ngôi nhà, hai bên có viết giấy sang nhượng đất. Giấy sang nhượng ngày 26/3/1986 do bà Lê Thị M2 làm chủ trọn quyền thửa đất và căn nhà (hiện nay là thửa 84 và thửa 307). Ngày 28/6/1987 bà Lê Thị M2 cho ông Nguyễn Văn R và bà Huỳnh Thị D toàn bộ căn nhà và thửa đất. Ông R, bà D xác định thửa đất 307 ông H và bà L1 đã bán cho bà N4, bà N4 bán lại cho bà M2 là hợp pháp. Ông bà đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1986 cho đến nay không ai tranh chấp.

Bà L1 chết năm 2014, bà N2 chết 2005. Trong lúc còn sống những người này không tranh chấp đất với bà và ông R. Lý do ông H đã bán lấy tiền rồi nên ông H, bà L1 và bà N2 không có tranh chấp. Tất cả giấy tờ mua bán giữa ông Nguyễn Văn H bán cho Huỳnh Thị Thúy N4 năm 1981, bà Huỳnh Thị Thúy N4 bán cho bà Lê Thị M2 năm 1986 (giấy nhận tiền, bản vẽ) gia đình bà đang giữ đều có công chứng đóng mộc của xã đầy đủ. Gia đình bà L1, bà N2 và bà T1 cũng biết rõ ngôi nhà và thửa đất ông H bán cho bà Huỳnh Thị Thúy N4 năm 1981 và không ai tranh chấp, bà L1 ở gần đó nhưng cũng không khiếu nại hay tranh chấp về việc sử dụng đất của ông R, bà D. Theo giấy mua bán nhà và đất của ông H thể hiện phần đất rất rõ ràng, thửa đất cấp sát nhà ông Nguyễn Văn L2 chạy thẳng xuống sông bản vẽ hình chữ L.

Bà đồng ý với M3 trích đo bản đồ địa chính số 25/2022 do Công ty TNHH Đ1, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 26/01/2022 và thống nhất kết quả định giá theo chứng thư thẩm định giá số 25/17/02/2022/TĐG LA-BDS ngày 17/02/2022 của Công ty cổ phần T9. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn yêu cầu.

Ông Nguyễn Văn R trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của bà Huỳnh Thị D, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn H (ông H chết 2023), bà là chị dâu của bà Võ Thị N2 (chết) và bà Võ Thị T1. Bà có biết ông R, bà D vì là hàng xóm với nhau. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, vào năm 1975, bà được mẹ chồng tên Nguyễn Thị L1 cho đất trên đất có một căn nhà ngói 2 căn để ở (bà không biết

phần đất được cho bao gồm những thửa đất nào). Vợ chồng bà ở được 5 đến 6 năm thì không ở nữa, vợ chồng bà về T để ở, khi về T thì ông H bán đất lại cho bà N4, việc ông H bán đất cụ thể như thế nào thì bà không biết, bà không ký tên nhưng bà biết ông H chỉ bán đất của ông H là thửa 84, chứ không bán đất của cô N2, bà T1 đối với thửa đất 307.

Tại tờ tường trình ngày 29/4/2021 ông Nguyễn Văn H trình bày (bút lục 124): Nguyên thửa đất số 84, tờ bản đồ số 10 là do mẹ ông là Nguyễn Thị L1 (sinh năm 1928, chết 2015). Địa chỉ: 2 ấp B, xã B, T, Long An cho ông vào năm 1976, trên đất (8m x 24,5m = 196m²) có căn nhà thờ. Còn phần đất kề bên là thửa đất số 307 tờ bản đồ số 10, mẹ ông cho em gái của ông tên là Võ Thị N2 (sinh năm 1959, chết năm 2005); em gái ông cũng đã cất nhà kề bên sinh sống cùng chồng Trần Văn M (sinh năm 1953). Địa chỉ: A N, TP T, Long An và em gái ông tên Võ Thị T1, sinh năm 1971. Địa chỉ: B, B, T, Long An. Năm 1982 bà N2 cùng chồng con lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Khoảng năm 1978 ông đã bán căn nhà thờ và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 10 cho bà B nhà mới ở Long An, khoảng năm 1982 bà B đã bán căn nhà và thửa đất này cho ông Nguyễn Văn R (Ông chỉ bán cho bà B theo thửa 84, tờ bản đồ số 10, diện tích 8 x 24,5m = 196m²). Nhưng hiện nay ông Nguyễn Văn R đã đi đăng ký quyền sử dụng đất luôn phần đất của bà N2. Theo giấy CNQSD đất số 347743, số vào sổ cấp GCN: CH 02229 do UBND huyện T cấp ngày 28/10/2013. Trong giấy chứng nhận ghi phần nguồn gốc sử dụng là công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Ngoài ra ông Nguyễn Văn L2 cũng cùng chiếm phần đất liền kề với gia đình của bà N2 có diện tích là 2 x 40m = 80m². Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn R phải trả lại đất lấn chiếm cho chồng con của bà N2. Ông Nguyễn Văn H chết năm 2023.

Tại văn bản số 2869/UBND-NC ngày 05/5/2021 và văn bản số 7280/UBND- NC ngày 04/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An có ý kiến như sau (bút lục 149):

Ngày 12/3/2013, ông Nguyễn Văn R có Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 10, diện tích 429m² và một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 10, diện tích 266m² cùng mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác (LNK). Quá trình kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Nguyễn Văn R có đo theo diện tích thực tế.

Ngày 28/10/2013, UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu số BQ 347743 thửa đất số 307, tờ bản đồ số 10, diện tích 695m² loại đất trồng cây lâu năm khác (LNK) cho ông Nguyễn Văn R là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M, bà Trần Thị P, bà Trần Thị Thanh N, ông Trần Văn T và bà Võ Thị Thanh đối V1 ông Nguyễn Văn R, bà Huỳnh Thị D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể đối với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn R, bà Huỳnh Thị D trả lại phần đất có diện tích 695m² thuộc thửa đất số 307, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo là khu B,C,D).

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 347743, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02229 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn R ngày 28/10/2013 đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/8/2024 nguyên đơn gồm các ông, bà Trần Văn M, Trần Thị P, Trần Thị Thanh N, Trần Văn T, Võ Thị T1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là các ông, bà Trần Thị P, Trần Thị Thanh N, Trần Văn T, Võ Thị T1 (có ông Nguyễn Hoàng T2 đại diện theo ủy quyền) và ông Trần Văn M thống nhất vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng và nội dung giải quyết vụ án không khách quan, không có căn cứ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn là Luật sư Trương Văn T3 phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng như không triệu tập bà Huỳnh Thị Thúy N4 vào tham gia tố tụng, từ đó chưa làm rõ được quá trình chuyển nhượng đất tranh chấp, ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án có 02 Thẩm phán là Nguyễn Thị Mỹ H3 và Trần Thị Thanh T7 luân phiên tiến hành tố tụng nhưng hồ sơ vụ án không có quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Về nội dung, giấy mua bán nhà đất không xác định rõ diện tích, tứ cận, ranh giới đất chuyển nhượng; chữ ký, chữ viết của bà Huỳnh Thị Thúy N4 trên các giấy mua bán là hoàn toàn khác nhau; giấy tay mua bán giữa bà N4 với bà M2 có xác nhận của hợp tác xã B1 nhưng con dấu đóng trên giấy mua bán không phải con dấu pháp nhân của hợp tác xã nên có căn cứ cho rằng việc chuyển nhượng không hợp pháp. Vợ chồng ông M được bà L1 cho đất và đã cất nhà ở, có ranh giới với phần đất của vợ chồng ông H bởi con rạch, không ai có ý kiến gì. Bà N1 vợ ông H cũng xác định chỉ bán cho bà N4 phần đất được mẹ cho chứ không bán phần đất của ông M. Ông R không có quá trình sử dụng đất, mặc dù ông M về Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống nhưng vẫn thường xuyên về thăm đất và bị đơn cũng không ngăn cản. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R không đúng đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất, không đảm bảo diện tích.

Bị đơn là bà Huỳnh Thị D không đồng ý kháng cáo của các nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ

thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị N1 yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ những quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, bị đơn là ông Nguyễn Văn R xin vắng mặt; một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án triệu tập bà Huỳnh Thị Thúy N4 tham gia tố tụng, do bà N4 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn H, sau đó chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị M2 (mẹ của bị đơn).

[2.1] Theo kết quả xác minh tại Công an P3, thành phố T, tỉnh Long An thì bà Huỳnh Thị Thúy N4, sinh năm 1957 hiện nay không có hộ khẩu thường trú tại số C T, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An. Đương sự hiện tại sinh sống (HKTT) tại số A N, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

[2.2] Ngày 03/6/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Long An có biên bản làm việc với bà Huỳnh Thị Thúy N4, sinh năm 1957 tại 02 địa chỉ nêu trên. Nội dung biên bản làm việc (có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường D1, thành phố T) thể hiện:

- Tại địa chỉ 3 T, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An không có người tên Huỳnh Thị Thúy N4.

- Tại địa chỉ 1 N, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An thì có bà Nguyễn Thị Thúy N5, sinh năm 1957, nhưng bà Nguyễn Thị Thúy N5 xác định không biết gì về việc tranh chấp giữa các đương sự.

[2.3] Xét, tại điểm c khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “Trường hợp sau khi thụ lý vụ án mà phát sinh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan thì Tòa án yêu cầu nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập cung cấp địa chỉ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đó. Nếu nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không cung cấp được địa chỉ thì có quyền yêu cầu Tòa án thu thập, xác minh địa chỉ theo quy định của pháp luật”. Trong trường hợp này, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã có thực hiện xác minh nhưng kết quả xác minh tại Công an P3 và Ủy ban nhân dân Phường D1 có nội dung khác nhau. Do vậy, để có đủ cơ sở xác định địa chỉ cư trú của bà N5, cần thiết phải xác minh tại cơ quan có thẩm quyền về thông tin nhân thân của “bà Huỳnh Thị Thúy N4, sinh năm 1957 ở Tập đoàn D2, ấp B, xã B, T, tỉnh Long An” trong “Tờ ủy quyền ngôi đất và căn nhà” và “Tờ sang nhượng ngôi đất căn nhà và hòa màu cây trồng”, từ đó đối chiếu với kết quả xác minh để xác định bà Huỳnh Thị Thúy N4 có cư trú tại địa chỉ 1 N, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An không? Và bà “Nguyễn Thị Thúy N5” và “Huỳnh Thị Thúy N4” là cùng một người hay hai người khác nhau. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc xác minh đầy đủ, đã nhận định cho rằng do đương sự không cung cấp được địa chỉ của bà N4 theo thông báo của Tòa án để không đưa bà N4 vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[3] Các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà N4 như sau:

- Giấy tay sang nhượng đất và nhà giữa ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thúy N4 ngày 06/01/1981 thể hiện nội dung: “Tôi: Nguyễn Văn H, sinh năm 1949. Xin kể rõ khu vực nhà đất của tôi nhượng lại cho cô Huỳnh Thị Thúy N4 như sau: Chiều rộng giáp rào giữa nhà tôi với nhà anh Nguyễn Phước C đến giáp nhà anh Nguyễn Văn L2 có trồng 11 cây dừa và 02 cây me với đám lá dừa nước tận mé sông kế là chiều dọc. Riêng đoạn sau giáp mương ranh giữa tôi và ông Nguyễn Văn L2...”, tờ mua bán có vẽ tay hình thể nhà và đất ông H chuyển nhượng cho bà N4.

- Tờ sang nhượng ngôi đất và căn nhà ngày 05/10/1981 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Thúy N4 có nội dung: “Tôi: Nguyễn Văn H, sinh năm 1949. Tôi và vợ tôi Huỳnh Thị N1 sinh năm 1951 bán căn nhà cho cô Huỳnh Thị Thúy N4 được trọn quyền làm chủ vĩnh viễn ngôi đất và căn nhà của vợ chồng tôi, tiếp giáp với hai ngôi nhà ông Nguyễn Phước C và ông Nguyễn Văn L2, nhà tôi sang nhượng một căn lợp ngói, miếng đất 500m²”. Giấy mua bán có bà Nguyễn Thị L1 (mẹ ruột ông H) ký đồng ý sang nhượng đất cho bà N4 và có xác nhận của chính quyền địa phương.

- Tờ sang nhượng ngôi đất căn nhà và hoa màu cây trồng giữa bà Huỳnh Thị Thúy N4 với bà Lê Thị M2 ngày 26/3/1986 thể hiện: “tôi tên Huỳnh Thị Thúy N4...đồng ý sang nhượng căn nhà và các hoa màu trên ngôi đất cho bà Lê Thị M2...ngôi đất và căn nhà tôi tiếp giáp với 2 ngôi nhà của ông Nguyễn Phước C và Nguyễn Văn L2....”, tờ sang nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương.

Xét, trong các giấy tờ chuyển nhượng nêu trên không thể hiện cụ thể số

thửa, tờ bản đồ đối với phần đất chuyển nhượng. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định theo các giấy mua bán nêu trên thể hiện phần căn nhà và miếng đất chuyển nhượng là 500m², khi chuyển nhượng không có đo đạc thực tế; phần đất mua bán vẽ tay phù hợp với hiện trạng sử dụng đất hiện tại của ông R để xác định ông H có chuyển nhượng thửa 307 cho bà N4 là chưa đủ căn cứ, bởi:

- Tại bản tường trình ngày 29/4/2021 ông H chỉ thừa nhận có bán căn nhà thờ và thửa đất số 84, không có bán phần đất liền kề là thửa 307.

- Theo các giấy tờ chuyển nhượng nêu trên thì vị trí phần đất chuyển nhượng là tiếp giáp với hai ngôi nhà ông Nguyễn Phước C và ông Nguyễn Văn L2. Theo Mảnh trích đồ địa chính số 25-2022 ngày 26/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thì tứ cận phần đất của bị đơn như sau: Đông giáp hộ Nguyễn Thị P2, Trần Thị G; Tây giáp hộ Trần Thế N6, Nguyễn Thanh H4, lối đi; Nam giáp hộ Nguyễn Văn T8, lối đi; Bắc giáp hộ Trần Thị G, rạch.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập lời khai, ý kiến trình bày của hộ ông Nguyễn Phước C và ông Nguyễn Văn L2 để xác định vị trí phần đất tại thời điểm chuyển nhượng; So sánh đối chiếu với vị trí phần đất đang tranh chấp và trên hệ thống bản đồ địa chính của cơ quan có thẩm quyền là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

- Diện tích đất trong giấy tờ chuyển nhượng là 500m², trong khi đó diện tích thực tế bị đơn đang quản lý, sử dụng là 902m² (trong đó thửa 84 diện tích 207m² + thửa 307 diện tích 697m²). Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích tăng thêm so với diện tích trong giấy tờ chuyển nhượng (902m² – 500m²), đã nhận định cho rằng diện tích bị đơn đang thực tế quản lý, sử dụng phù hợp với diện tích nhận chuyển nhượng là không có căn cứ. Mặt khác, tại các văn bản trình bày của người làm chứng (BL 79 – 85) cũng như thừa nhận của nguyên bị đơn đều xác nhận giữa nhà của ông M và nhà của ông Nguyễn Văn H là kênh rạch, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ nội dung này là chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ khi giải quyết vụ án mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, hủy Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật. Lập luận này cũng là cơ sở để không chấp nhận đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[5] Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm bị hủy do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn gồm các ông, bà Trần Văn M, Trần Thị P, Trần Thị Thanh N, Trần Văn T và Võ Thị T1;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn M không phải chịu.

Các ông, bà gồm Trần Thị P, Trần Thị Thanh N, Trần Văn T và Võ Thị T1 không phải chịu, hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000072, 0000070, 0000071, 0000069 cùng ngày 30/8/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Nhựt Bình