

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án: 463/2025/DS-PT

Ngày 14 – 5 – 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 Nguyễn Văn Tưu

Các Thẩm phán: Ông Hà Huy Cầu

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hà - 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 Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2025/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 (gọi tắt là “GCN.QSDD”)*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 567/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 03 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1966 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Tổ B, ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị Đạt T1, sinh năm 1974; Nơi cư trú: 1 đường P, Khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang là người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 16/5/2017 (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1964 (vắng mặt);

2. Bà Đặng Thị T2 (Đặng Kim T3), sinh năm 1966 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
Cùng cư trú: Ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn theo Giấy ủy quyền ngày 28/03/2025:

- Ông Nguyễn Trung T4, sinh năm 1995; Thường trú tại: Thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình (có mặt);

- Ông Nguyễn Tiến S, sinh năm 2000; Thường trú tại: Ấp F, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thành H1 - Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Ủy ban nhân dân (gọi tắt là “UBND”) huyện A; Địa chỉ: Ấp A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện A: Bà Nguyễn Thị N là người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 31/7/2023 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho bà Dương Thị Đạt T1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 13.129m², tờ bản đồ số 02, thửa đất số 2380, 2381, 2382, 2402, 2438, tọa lạc tại xã Q (nay là xã P), huyện A, tỉnh An Giang do ông P và bà T khai phá vào năm 1976 và canh tác đến năm 1986 thì bồi hoàn thành quả lao động cho bà Lê Thị H2 nhưng do thời gian đã quá lâu, giấy bồi hoàn thành quả lao động đã bị thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án. Đất đã được UBND huyện A cấp GCN.QSDĐ số 00908 QSDĐ/mL ngày 17/11/1994 cho ông Trần Văn P.

Ông P và bà T đã sử dụng đất ổn định từ năm 1976 đến năm 2009, khi chuẩn bị xuống giống vụ hè thu, ông P và bà T đi T vài ngày để thuê đất canh tác. Khi về đến nhà thì bị ông H, bà T3 (là anh ruột và chị dâu của ông P) đã sạ lúa trên phần đất diện tích 9.309,9m² của ông P, bà T.

Ông P, bà T yêu cầu ông H và bà T3 trả lại phần đất diện tích 9.309,9m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 13/5/2024 tại các điểm 21, 20, 19, 51, 5, 4, 2, 3, 22 để ông bà sử dụng. Về giá trị đất ông bà thống nhất theo Biên bản định giá tài sản ngày 26/4/2019 diện tích 9.309m², trị giá 30.000 đồng/m² bằng 279.270.000 đồng.

Trước đây, ông P và bà T có thế chấp GCN.QSDĐ số 00908 QSDĐ/mL ngày 17/11/1994 với diện tích 13.129m² tại Ngân hàng N2 chi nhánh A và Ngân hàng TMCP C (Chi nhánh C1 - Phòng G) để vay tiền nhưng nay đã tắt toán hợp đồng và ông bà đang giữ bản chính GCN.QSDĐ.

Ngoài ra, ông bà có yêu cầu hủy GCN.QSĐĐ số 02248 QSĐĐ/hL do UBND huyện A cấp ngày 20/8/2001 cho bà T3 nhưng nay ông P, bà T xin rút yêu cầu khởi kiện này.

Bị đơn là ông Trần Văn H và bà Đặng Thị T2 (Đặng Kim T3) ủy quyền cho ông Trần Văn H trình bày:

Vào năm 1984, mẹ của ông H và ông P là cụ Lê Thị N1 mua của bà Lê Thị K phần đất nông nghiệp diện tích 12.704m² và đã được UBND huyện A cấp GCN.QSĐĐ số 00919 QSĐĐ/mL ngày 17/11/1994 cho cụ Lê Thị N1 với diện tích 12.704m², tờ bản đồ số 02, số thửa 2379, 2439, 2440, tọa lạc tại xã Q (nay là P), huyện A, tỉnh An Giang.

Năm 1995, cụ N1 cho ông bà 05 công theo Tờ phân chia đất cho các con ngày 30/02/1995 và bán 05 công đất trị giá 25 chỉ vàng 24 kara theo Tờ bán đứt đất ruộng năm 1996. Do thực tế có tổng diện tích 9.687m², tờ bản đồ số 6, thửa số 2439, 2440 theo GCN.QSĐĐ số 02248 QSĐĐ/hL ngày 20/8/2001 cấp cho bà T3. Cụ N1 bán cho bà Nguyễn Thị Kim P1 diện tích 3.017m², tờ bản đồ số 06, số thửa 2379 theo GCN.QSĐĐ số 002811 QSĐĐ/hL ngày 06/11/2004 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim P1.

Khoảng năm 1990, mẹ có cho ông P phần đất diện tích 5.000m² để canh tác. Năm 1994, mẹ kêu các con lại để phân chia đất, lúc này anh em phát hiện ông P canh tác gần 10 công nên mẹ thu hồi phần đất dư để chia cho các con khác, ông P giận lẫy trả hết đất cho mẹ và chặt ngón tay thề từ mẹ.

Đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích 9.309m², tọa lạc tại xã P, huyện A là đất của ông bà đã được cấp GCN.QSĐĐ số 02248 QSĐĐ/hL ngày 20/8/2001 cho bà T3.

Ông bà không đồng ý trả phần đất diện tích 9.309m² cho ông P và bà T. Ông bà yêu cầu hủy GCN.QSĐĐ số 00908 QSĐĐ/mL cấp ngày 17/11/1994 cho ông Trần Văn P. Về giá trị ông bà thống nhất theo Biên bản định giá tài sản ngày 26/4/2019 diện tích 9.309m², trị giá 30.000 đồng/m² bằng 279.270.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện A ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N, bà N xin vắng mặt.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Toà án nhân dân tỉnh An Giang, đã quyết định:***

Căn cứ Khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 138, Điều 140, Điều 166, Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Tuyết .

Buộc ông Trần Văn H và bà Đặng Thị T2 (Đặng Kim T3) phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Tuyết P2 đất diện tích 9.309m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 13/5/2024 tại các điểm 21, 20, 19, 51, 5, 4, 2, 3, 22. Đất đã được UBND huyện A cấp GCN.QSĐĐ số 00908 QSĐĐ/mL ngày 17/11/1994 cho ông Trần Văn P với diện tích 13.129m², tờ bản đồ số 02, thửa đất số 2380, 2381, 2382, 2402, 2438, tọa lạc tại xã P, huyện A, tỉnh An Giang (Đính kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/5/2024).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H và bà Đặng Thị T2 (Đặng Kim T3) yêu cầu hủy GCN.QSĐĐ số 00908 QSĐĐ/mL do UBND huyện A cấp ngày 17/11/1994 cho ông Trần Văn P.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy GCN.QSĐĐ số 02248 QSĐĐ/hL do UBND huyện A cấp ngày 20/8/2001 cho bà Đặng Thị T2; về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 13/9/2024, bị đơn ông Trần Văn H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do kháng cáo: Không đồng ý đối với quyết định của án sơ thẩm.

Ông H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử:

1/ Hủy GCN.QSĐĐ số vào sổ cấp GCN: 00908.QSĐĐ/mL do UBND huyện A cấp cho ông Trần Văn P ngày 17/11/1994 diện tích 13.129m² tọa lạc tại xã Q (nay là xã P), huyện A, tỉnh An Giang.

2/ Chấp nhận GCN.QSĐĐ số vào sổ cấp GCN: 00248.QSĐĐ/hL do UBND huyện A cấp cho bà Đặng Thị T2 ngày 20/8/2001 diện tích 9.687m² tọa lạc tại xã Q (nay là xã P), huyện A, tỉnh An Giang.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông Trần Văn H có kháng cáo do ông Nguyễn Trung T4 và ông Nguyễn Tiến S làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông H, người đại diện hợp pháp cho rằng phần đất tranh chấp là thuộc GCN.QSĐĐ của bà Đặng Thị T2 (vợ ông H) được cấp có nguồn gốc là do cụ N1 cho 05 công và cụ N1 chuyển nhượng cho 05 công. Đo đạc thực tế 9.687m², tờ bản đồ số 6, thửa 2439 và 2440 theo giấy chứng nhận của bà T2 được cấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T, chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn ông H, bà T2.

- Nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T có người đại diện hợp pháp là bà Dương Thị Đạt T1, trình bày: Bảo lưu lời trình bày và yêu cầu của ông P, bà T như nội dung án sơ thẩm đã nêu. Đồng ý phần đất tranh chấp có vị trí theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/5/2014 do Công ty TNHH Đ lập, đồng ý đối với nhận định và quyết định của án sơ thẩm, không đồng ý đối với kháng cáo của ông H, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- Luật sư Nguyễn Thành H1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Thống nhất như trình bày của người đại diện hợp pháp của ông H đã

nêu trên, Luật sư cho rằng phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc từ cụ N1, việc ông P, bà T khai phá đất từ năm 1976 là không đúng, bởi lẽ năm 1976 ông P mới 10 tuổi (ông P còn nhỏ và đang sống chung với cụ N1), bà T mới 06 tuổi, nên không thể tự khai phá và không thể là vợ chồng; ông bà không có bất kỳ chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Ông H, bà T2 có quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục, không có tranh chấp từ năm 1995 đến nay. Đối với yêu cầu hủy GCN.QSĐĐ số vào sổ 00908.QSĐĐ/mL cấp ngày 17/11/1994 cho ông Trần Văn P, đối với thửa đất 13.129m², tương tự như việc cụ N1 cho ông H sử dụng đất để canh tác, vào năm 1990, cụ N1 cũng cho ông P sử dụng để canh tác, cụ N1 không cho hẳn. Ông P đã tự ý kê khai, đăng ký và được cấp GCN.QSĐĐ là không đúng quy định của pháp luật. Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không đánh giá đầy đủ chứng cứ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và việc cấp GCN.QSĐĐ cho ông P. Vì vậy, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông H, bà T2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- *Về nội dung:* Khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H3, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện C có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

- Về nội dung:

Đối với kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H, xét:

[1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1.1] Ông Trần Văn P được UBND huyện A cấp GCN.QSDĐ ngày 17/11/1994, số phát hành E 6245977 số vào sổ cấp GCN.QSDĐ số 00908.QSDĐ/mL, có tổng diện tích 13.129m², tờ bản đồ số 02, gồm các thửa đất:

- Thửa đất 2380 = 2.620m² – đất 2L;
- Thửa đất 2381 = 1.360m² – đất 2L;
- Thửa đất 2382 = 1.087m² – đất 2L;
- Thửa đất 2402 = 2.991m² – đất 2L;
- Thửa đất 2438 = 5.071m² – đất 2L.

Các thửa đất số 2380, 2381, 2382, 2402, 2438, tọa lạc tại xã Q (nay là xã P), huyện A, tỉnh An Giang.

[1.2] Bà Đặng Thị T2 (Đặng Kim T3) được UBND huyện A cấp GCN.QSDĐ ngày 20/8/2001, số phát hành S 195669, số vào sổ cấp GCN.QSDĐ số 02248.QSDĐ/hL, có tổng diện tích 9.687m², tờ bản đồ số 06, gồm các thửa đất:

- Thửa đất 2439 = 4.461m² – đất 2L;
- Thửa đất 2440 = 5.226m² – đất 2L.

Các thửa đất số 2439, 2440, tọa lạc tại xã P, huyện A, tỉnh An Giang.

[1.3] Bà Trần Thị Kim P3 được UBND huyện A cấp GCN.QSDĐ ngày 06/10/2004, số vào sổ cấp GCN.QSDĐ số 02811.QSDĐ/hL, đối với thửa đất số 2379 diện tích 3.017m² – đất 2L, tờ bản đồ số 6, Ấp A, xã P, huyện A, tỉnh An Giang.

[1.4] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông P, bà T yêu cầu bị đơn ông H và bà T3 trả lại phần đất diện tích 9.309,9m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 13/5/2024 (BL 385, sau đây gọi tắt là “*Bản trích đo*”) tại các điểm 21, 20, 19, 51, 5, 4, 2, 3, 22 để ông P, bà T sử dụng, vì cho rằng diện tích 9.309,9m² đất tranh chấp theo các điểm nêu trên thuộc GCN.QSDĐ của ông Trần Văn P được cấp ngày 17/11/1994.

- Bị đơn ông H, bà T3 cho rằng: Phần đất đang tranh chấp có diện tích 9.309m², tọa lạc tại xã P, huyện A là đất của ông H, bà T3 đã được UBND huyện A cấp GCN.QSDĐ số 02248 QSDĐ/hL ngày 20/8/2001 cho bà T3, tổng diện tích theo GCN = 9.687m², vị trí theo Bản trích đo gồm các điểm 21, 20, 19, 18, 5, 4, 3, 22, tổng diện tích = 10.094,2m² nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn ông P, bà T. Ngược lại, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy GCN.QSDĐ số 00908 QSDĐ/mL cấp ngày 17/11/1994 cho ông Trần Văn P.

[1.5] Tòa sơ thẩm căn cứ vào Bản trích đo để cho rằng, đất tranh chấp có diện tích 9.309,9m² tại các điểm 21, 20, 19, 51, 5, 4, 2, 3, 22 là thuộc GCN.QSDĐ đã cấp cho ông P ngày 17/11/1994. Từ đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà T, bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông H, bà T3.

[1.6] Với các viện dẫn nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- Theo Bản trích đo xác định:

+ Các điểm 50, 23, 24, 25, 26, 27, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 49 có diện tích $16.294,7m^2$ là phần đất do ông Trần Văn P đang sử dụng, vị trí thuộc thửa đất số 2380, 2381, 2382, tờ bản đồ số 02 (là đất của ông P đã được cấp GCN.QSĐĐ ngày 17/11/1994 nêu trên) và vị trí thuộc thửa đất số 2379, tờ bản đồ số 06 (là đất của bà Trần Thị Kim P3 được cấp GCN.QSĐĐ ngày 06/10/2004 nêu trên); thửa 2383, 2401, tờ bản đồ số 06 (chưa xác định được chủ sử dụng);

+ Các điểm 17, 16, 10, 9, 8, 7, 6, 4, 5 có diện tích $7.411,7m^2$ là phần đất do ông Trần Văn P đang sử dụng, vị trí thuộc một phần thửa đất số 2439, 2440, tờ bản đồ số 06 (là đất thuộc GCN.QSĐĐ số phát hành 02248.QSĐĐ/hL ngày 20/8/2001 do bà Đặng Thị T2 đứng tên nêu trên).

Như vậy, ông Trần Văn P được UBND huyện A cấp GCN.QSĐĐ ngày 17/11/1994, số phát hành E 6245977 số vào sổ cấp GCN.QSĐĐ số 00908.QSĐĐ/mL, có tổng diện tích $13.129m^2$, tờ bản đồ số 02, gồm các thửa đất số 2380, 2381, 2382, 2402, 2438, tọa lạc tại xã Q (nay là xã P), huyện A, tỉnh An Giang. Tuy nhiên, theo Bản trích đo thì ông P, bà T đang sử dụng tổng diện tích $(16.294,7m^2 + 7.411,7m^2) = 23.706,4m^2$. Trong tổng diện tích $23.706,4m^2$ mà ông P, bà T đang sử dụng có cả phần đất các thửa 2379 của bà Trần Thị Kim P3 và các thửa 2383, 2401 chưa xác định chủ sử dụng, nhưng cấp sơ thẩm đã không làm rõ để đưa họ tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng;

+ Theo Bản trích đo, các điểm 21, 20, 19, 51, 5, 4, 2, 3, 22 có diện tích $9.309,9m^2$, Tòa sơ thẩm xác định là đất thuộc GCN.QSĐĐ của ông P được cấp ngày 17/11/1994 nên công nhận cho ông P, bà T; buộc ông H, bà T2 trả lại ông P, bà T $9.309,9m^2$ đất mà ông H, bà T2 đang quản lý, sử dụng, nên tổng cộng ông P, bà T được sử dụng là: $(16.294,7m^2 + 7.411,7m^2 + 9.309,9m^2) = 33.016,3m^2$, trong khi ông P chỉ được cấp GCN.QSĐĐ ngày 17/11/1994 có diện tích là $13.129m^2$.

[1.7] Ngược lại, bị đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T5 do bà T5 đứng tên được cấp GCN.QSĐĐ ngày 20/8/2001 như nêu trên đối với 02 thửa đất 2439 và 2440 có tổng diện tích $= 9.687m^2$, tờ bản đồ số 06.

Theo Bản trích đo, các điểm 21, 20, 19, 18, 17, 5, 4, 6, 1, 2, 3, 22 có diện tích $11.471,5m^2$ là phần đất bị đơn ông Trần Văn H đang sử dụng, vị trí thuộc thửa đất số 2402, 2438, tờ bản đồ số 2 (là đất thuộc GCN.QSĐĐ của ông Trần Văn P đứng tên) và thuộc một phần thửa đất số 2437 (chưa xác định chủ sử dụng), 2439, 2440 (là đất thuộc GCN.QSĐĐ của bà Đặng Thị T2 đứng tên).

Tuy nhiên, theo Bản trích đo và quyết định của Tòa sơ thẩm thì ông H, bà T2 chỉ còn được sử dụng các điểm: 51, 18, 17, 5 với diện tích $= 1.098,4m^2$ và các điểm 4, 6, 1, 2 (diện tích nhỏ chưa xác định). Trong khi, theo Bản trích đo xác định các điểm 17, 16, 10, 9, 8, 7, 6, 4, 5 có diện tích $7.411,7m^2$ là phần đất do ông Trần Văn P đang sử dụng nhưng vị trí thuộc một phần thửa đất số 2439, 2440, tờ bản đồ số 06, thuộc GCN.QSĐĐ số phát hành 02248.QSĐĐ/hL ngày 20/8/2001 do bà Đặng Thị T2 đứng tên, thì Tòa sơ thẩm lại không xem xét.

Ngoài ra, ông Trần Văn P được UBND huyện A cấp GCN.QSĐĐ ngày 17/11/1994, số phát hành E 6245977, số vào sổ cấp GCN.QSĐĐ số 00908.QSĐĐ/mL, tờ bản đồ số 02, gồm các thửa đất số 2380, 2381, 2382, 2402, 2438, có tổng diện tích 13.129m² tọa lạc tại xã Q (nay là xã P), huyện A, tỉnh An Giang, nhưng theo Bản trích đo thì tổng diện tích các thửa 2380, 2381, 2382, 2402, 2438, có tổng diện tích 18.129m², việc tăng diện tích này cũng chưa được Tòa sơ thẩm làm rõ.

[1.8] Với các nhận định trên cho thấy: Tòa sơ thẩm khi giải quyết đã không làm rõ chủ sử dụng đất có liên quan để đưa họ tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; giữa đất của nguyên đơn đang sử dụng và đất của bị đơn đang sử dụng đối chiếu với GCN.QSĐĐ mà nguyên đơn được cấp ngày 17/11/1994 và GCN.QSĐĐ mà bị đơn được cấp ngày 20/8/2001 thì các đương sự đã sử dụng sai vị trí. Theo đó, đất nguyên đơn đứng tên thì bị đơn đang quản lý, sử dụng và ngược lại đất của bị đơn đứng tên thì nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại không làm rõ vấn đề này mà chỉ công nhận quyền sử dụng đất theo GCN.QSĐĐ của nguyên đơn để buộc bị đơn trả lại đất, mà không xem xét phân đất theo GCN.QSĐĐ của bị đơn mà nguyên đơn đang sử dụng, là giải quyết không triệt để vụ án và không thể thi hành án.

Nhận thấy, các vi phạm của cấp sơ thẩm không thể khắc phục, bổ sung tại cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, chấp nhận một phần đề nghị của Luật sư, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H; hủy toàn bộ án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm, bị đơn ông Trần Văn H là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí phúc thẩm nên ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được quyết định khi giải quyết lại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn H không phải chịu án phí.

4. Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng được quyết định khi giải quyết lại sơ thẩm.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu VT (5), HS (2), 25b, (TK-PH).

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

Nguyễn Văn Tửu