

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 624/2025/DS-PT
Ngày 25 tháng 11 năm 2025
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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: ông Lê Thành Long

bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1811/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trịnh Vĩnh M, sinh năm 1965; cư trú: số A đường L, khóm T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang) (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trịnh Vĩnh M bà Trần Thị B, sinh năm 1968; cư trú: số A đường L, khóm T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang) (có mặt);

1.2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1968; Cùng cư trú: số A đường L, khóm T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang) (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Thị B là ông Lý Hoàng T1, sinh năm 1974; Nơi cư trú ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang (nay là xã P, tỉnh An Giang) (có mặt);

2. Bị đơn:

2.1. Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1957; nơi cư trú tổ 30 khóm Thị 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang) (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Mỹ D là ông Trần Ngọc P, sinh năm 1977; Nơi cư trú: số E đường B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền ngày 24/4/2020) (nay là phường L, tỉnh An Giang) (có mặt).

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

2.2. Ông Nguyễn Hiền T2, sinh năm 1957; nơi cư trú tổ 30 khóm Thị 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang) (chết).

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Hiền T2 là:

2.2.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1936; Nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

2.2.2. Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1957, nơi cư trú số 30 khóm Thị 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

2.2.3. Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm 1985; Nơi cư trú: khóm L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang)

2.2.4. Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1993, nơi cư trú khóm T5, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang) (có đơn xin vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh An Giang) (có đơn xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn là bà Võ Thị Mỹ D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất là do ông bà để lại và ông Trịnh Vĩnh M được Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất diện tích đất là 2.007m² ngày 29/8/1997. Ông T2, bà D là người sử dụng đất liền kề và xây dựng tường rào lấn chiếm qua đất của nguyên đơn nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn: Trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Văn phòng Đ chi nhánh C1 ngày 20/9/2024 diện tích 91,4m² (tại các điểm 11, 13, 10) và yêu cầu tháo dỡ phần tường rào đã xây dựng, trả lại phần đất đã lấn chiếm. Trước đây theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu trả diện tích 111,3m² nay xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 19,9m².

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Nguồn gốc đất bị đơn đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc T3 vào năm 1995, sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00014/QSĐĐ/B ngày 08/4/1995 và sử dụng ổn định đến năm 2011 bị đơn chuyển nhượng một phần diện tích 375m² cho Ủy ban nhân dân thị trấn C xây dựng để xây dựng trụ sở, năm 2016 hiến diện tích 178,2m² để xây dựng đường dẫn cầu Ô và có chuyển nhượng lại một phần diện tích cho người khác để làm nhà ở (do lâu không nhớ rõ diện tích bao nhiêu) hiện nay diện tích còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp số 00014/QSĐĐ/đB ngày 08/4/1995 là 1.610m²; diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02602 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 08/9/2016 diện tích 1.185m² (trong đó có 194m² bị đơn xin chuyển mục đích sử dụng lên thành đất thổ cư) là giáp với đất của nguyên đơn. Như vậy, tổng diện tích theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn còn lại là 2.795m². Phần tường rào bị đơn xây dựng vào tháng 8 năm 2016 bà B biết và có mặt chứng kiến việc xây dựng đến khi công trình hoàn thành, bị đơn sử dụng ổn định cho đến nay bà B cũng không có sự phản hồi gì. Đối với phần đất của bà B, ông M chúng tôi xác định là diện tích thực tiễn so với giấy chứng nhận của ông M được cấp là khác nhau, cụ thể: Phần đất của ông M với chiều ngang 12m (phía trước, sau); chiều dài là 128,19m; như vậy tổng diện tích đất là 2.032m², lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp với tổng diện tích đất là 2.007m². Ngoài ra, trước đây ông M có hiến một phần đất làm đường với diện tích: 182,7m²; quán cà phê hiện nay ngang 12m, dài 26m, diện tích là 312m², đất lẻ phải phía cầu ông C đi xuống dài 128,19m x 12m 1.538,28m². Nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00008QSĐĐ/đB ngày 29/8/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trịnh Vĩnh M.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Hiền T4 là bà Huỳnh Thị N1, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, Nguyễn Thị Mỹ D1 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bị đơn ông T4 bà D đã có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản trình bày: đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00008QSĐĐ/đB ngày 29/8/1997; về nguồn gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo đơn xin cấp quyền sử dụng đất của ông Trịnh Vĩnh M ngày 10/8/1991, thì nguồn gốc ghi là: “Đất của ông bà để lại” diện tích 2.007m² đất trồng lúa, đất tọa lạc tại khóm T5, thị trấn C; Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00008QSĐĐ/đB ngày 29/8/1997 cho ông Trịnh Vĩnh M, diện tích 2.007m² đất trồng lúa, thuộc tờ bản đồ số 01, thửa số 167, 181 được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 và Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của T6 hướng dẫn thi hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 157, Điều 165; Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Vĩnh M, bà Trần Thị B.

Buộc bà Võ Thị Mỹ D và những người kế thừa của ông Nguyễn Hiền T2 là bà Nguyễn Thị N, bà Võ Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 phải có nghĩa vụ di dời hàng rào để trả lại cho ông Trịnh Vĩnh M, bà Võ Thị B1 diện tích 91,4m² tại các điểm 11, 13, 10 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Chợ Mới đo vẽ ngày 20/9/2024 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00008QSDĐ/dB ngày 29/8/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trịnh Vĩnh M; đất tọa lạc tại khóm T5, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Mỹ D và những người kế thừa của ông Nguyễn Hiền T2 là bà Nguyễn Thị N, bà Võ Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00008QSDĐ dB ngày 29/8/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trịnh Vĩnh M

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Vĩnh M, bà Trần Thị B về việc yêu cầu bị đơn trả phần đất diện tích 19,9m².

(Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C1 lập ngày 20/9/2024 là phần không tách rời của Bản án).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, về chi phí tố tụng, về phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/6/2025, bị đơn là bà Võ Thị Mỹ D kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án để bác bỏ đơn khởi kiện của bà Trần Thị B và ông Trịnh Vĩnh M. Đề nghị giữ nguyên hàng rào kiên cố cho bà D được tiếp tục sử dụng theo vì bằng đã thể hiện ngoài thực địa.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Nguyễn Thị H và ông Trần Ngọc P trình bày:

Việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu căn cứ:

Theo khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về nghĩa vụ chứng minh: *“Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...”*

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/10/2024 (BL 209), nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ và di dời hàng rào trả cho nguyên đơn phần diện

tích 91,4m² tại các điểm 11, 13, 10 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất đo vẽ ngày 20/09/2024 (BL 119).

Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nêu trên, nguyên đơn trước hết có trách nhiệm cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất 91,4m² này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M thì mới có cơ sở đề yêu cầu bị đơn trả lại đất.

Tuy nhiên, xuyên suốt giai đoạn xét xử sơ thẩm, không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh diện tích 91,4m² đất tranh chấp thuộc GCN 00008 cấp cho ông M.

Hội đồng xét xử sơ thẩm chỉ dựa vào việc nguyên đơn và bị đơn là người sử dụng đất liền kề giáp ranh với nhau và Văn phòng Đ Chi nhánh C1 xác định phần đất tranh chấp 91,4m² không thuộc GCN CS02602 cấp cho bà D tại Sơ đồ hiện trạng khu đất đo vẽ ngày 20/09/2024 (BL184) để đi đến kết luận diện tích 91,4m² này là của nguyên đơn và bị bà D lấn chiếm sử dụng là nhận định mang tính chủ quan, thiếu cơ sở. Vì thực tế không hiếm trường hợp tranh chấp giữa các chủ sử dụng đất giáp ranh, sau khi tiến hành đo vẽ hiện trạng và đối chiếu với bản đồ địa chính cùng hồ sơ biến động qua các thời kỳ của các thửa đất thì phát hiện diện tích đo đạc thực tế của các bên đều dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đặc biệt trong tranh chấp này, thửa 167 và 181 của nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tờ bản đồ giải thửa số 01 - được đo đạc và tính toán diện tích bằng phương thức thủ công trước đây nên thường có sai số.

Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có liên quan để làm sáng tỏ các tình tiết của vụ án:

Hồ sơ vụ án thiếu tài liệu chứng cứ để xác định chính xác diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn theo GCN 00008 sau khi hiến đất làm đường.

Hồ sơ vụ án chưa thu thập được tờ bản đồ giải thửa số 01 để xác định 91,4m² tranh chấp có thuộc GCN 00008 hay không.

Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa đánh giá khách quan, toàn diện đối với các tài liệu, chứng cứ bị đơn đã cung cấp liên quan đến xác định ranh đất và có giá trị chứng minh bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, hủy một phần 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 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Trường hợp khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập và đánh giá tài liệu chứng cứ một toàn diện và chính xác:

Nếu đo đạc thực tế diện tích đất của nguyên đơn cho kết quả diện tích đủ hoặc dư so với GCN 00008 (sau khi đã trừ đi diện tích hiến đất làm đường và các

biến động tăng/giảm khác nêu có), kính đề nghị Tòa án căn cứ khoản 5 Điều 98 của Luật Đất đai năm 2013 xem xét công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho bị đơn đối với phần diện tích đất 91,4m² bị đơn đã thực tế quản lý sử dụng ổn định và liên tục từ năm 1995.

Nếu kết quả giải quyết lại vẫn xác định diện tích 91,4m² thuộc GCN 00008 của nguyên đơn, kính đề nghị Tòa án căn cứ yếu tố thực tế là hàng rào được xây dựng theo ranh mốc có sự đồng thuận của cả hai bên chứ bị đơn không tự quyết: (i) ưu tiên phương án cho phép bị đơn giữ nguyên hiện trạng hàng rào và hoàn trả cho nguyên đơn phần giá trị tương ứng với diện tích đất 91,4m² theo giá đất trồng cây lâu năm tại địa phương, nhằm giảm thiểu tối đa thiệt hại, tránh lãng phí tiền của cho việc di dời; (ii) trường hợp bị đơn buộc phải di dời hàng rào, trả lại 91,4m² diện tích đất trồng, kính đề nghị Tòa án xem xét đến yếu tố lỗi của mỗi bên và mỗi bên sẽ chịu 50% của chi phí nhân công và giá trị còn lại của hàng rào.

Ông Lý Hoàng T1 trình bày: Bà D và các hàng thừa kế của ông T2 có lần chiếm đất của ông M, bà B với diện tích 91,4m² tại các điểm 11,13,10 theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh C1 ký vào ngày 20/09/2024 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà D và những người thừa kế của ông Nguyễn Hiền T2 là bà Nguyễn Thị N, bà Võ Thị Mỹ D, chị Nguyễn Thị Mỹ H1, chị Nguyễn Thị Mỹ D1 phải có trách nhiệm di dời hàng rào trả lại cho ông Trịnh Vĩnh M, bà Trần Thị B, diện tích đất 91,4m² tại các điểm 11,13,10 theo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh C1 ký vào ngày 20/09/2024.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Án sơ thẩm có những vấn đề chưa được làm rõ. Phần nguyên đơn trình bày việc xác định diện tích 91,4m² đất tranh chấp án sơ thẩm chưa làm rõ. Nguyên đơn chỉ căn cứ bản vẽ ngày 27/8/2020 để xác định vị trí trong khi bản án sơ thẩm căn cứ bản vẽ ngày 20/9/2024. Đây là những tài liệu còn mâu thuẫn. Diện tích lề đường chưa được làm rõ. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là bà Võ Thị Mỹ D, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Trịnh Vĩnh M được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00008/dB ngày 29/8/1997 có tổng diện tích 2007m² thuộc thửa 167, 181, Tờ bản đồ số 1, tại địa chỉ thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay là...). Nguồn gốc đất là do ông bà để lại.

Bị đơn bà Võ Thị Mỹ D được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00014/QSDĐ/dB ngày 08/4/1995 có tổng diện tích 3.807m² thuộc các thửa 159, 161, 166, 182, Tờ bản đồ số 1, nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng năm 1995. Năm 2016, do phần đất của bà D bị thu hồi một phần và bà D làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà D được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02602 ngày 08/9/2016, diện tích 1.185m² thuộc thửa đất số 01, Tờ bản đồ số 41 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02603 ngày 08/9/2016, diện tích 194m².

Thửa đất số 167, 181 của vợ chồng ông Trịnh Vĩnh M, bà Trần Thị B giáp ranh với thửa đất số 01, Tờ bản đồ số 41 của bà Võ Thị Mỹ D. Năm 2016, bà D đã xây dựng hàng rào kiên cố làm ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên. Năm 2019, ông M, bà B cho rằng bà D xây dựng hàng rào đã lấn chiếm qua đất của ông bà nên phát sinh tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, ông M, bà B xác định bà D lấn chiếm của ông bà 91,4m² đất, yêu cầu bà D và những người thừa kế của ông Nguyễn Hiền T2 (chồng bà D, chết năm...) trả lại đất. Bà D và những người thừa kế của ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà B vì cho rằng bị đơn không lấn chiếm đất, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M ngày 29/8/1997 nêu trên.

[2.2] Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì “*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...*”, ông M, bà B khởi kiện cho rằng bà D, ông T2 xây dựng hàng rào lấn chiếm đất của ông bà nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, bà B thừa nhận tại thời điểm gia đình bà D xây dựng hàng rào, bà B có biết và có ký biên bản xác định mốc ranh giới đất (BL 61). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án, kết quả như sau:

Tại Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh C1 lập ngày 27/8/2020 thì bà D đang sử dụng tổng diện tích đất là 1.289,2m², trong đó có 111,3m² đất đang tranh chấp. Tại Công văn số 215/CNCM ngày 07/02/2022,

Văn phòng Đ Chi nhánh C1 xác định trong 111,3m² đất đang tranh chấp có 35,6m² đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D, 75,7m² đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M. Tuy nhiên, Văn phòng Đ chi nhánh C1 không xác định được các mốc điểm của phần đất diện tích 35,6m² và phần đất diện tích 75,7m² nằm ở vị trí nào trên Sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 27/8/2020.

Tại Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ Chi nhánh C1 lập ngày 20/9/2024 thể hiện, bà D đang sử dụng 1.185,0m² tại các điểm từ 1 đến 12 và điểm 16,1,7,18,19,15,14 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D và 91,4m² tại các điểm 11, 13, 10 không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh C1 lập ngày 20/9/2024, để nhận định cho rằng 91,4m² tại các điểm 11, 13, 10 là của nguyên đơn bị bà D lấn chiếm, là không đủ căn cứ vững chắc. Bởi lẽ, không có tài liệu, chứng cứ nào xác định 91,4m² tại các điểm 11, 13, 10 không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D thì thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông M, bà B. Hơn nữa, tại Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 20/9/2024, Văn phòng Đ Chi nhánh C1 chỉ đo đạc diện tích đất do gia đình bà D đang sử dụng mà không đo đạc diện tích đất do gia đình ông M, bà B đang sử dụng. Qua hai lần đo đạc (ngày 27/8/2020, ngày 20/9/2024) diện tích đất tranh chấp không thống nhất, có sự chênh lệch với nhau. Quá trình giải quyết vụ án, ông M, bà B nhiều lần thay đổi yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp, cho thấy chính ông M, bà B cũng không xác định được chính xác diện tích đất mình bị lấn chiếm là bao nhiêu.

Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, phía nguyên đơn và bị đơn đều xác định, thực tế phần đất của ông M và bà B đã bị Nhà nước thu hồi một phần để làm đường dẫn cầu ông C nhưng ông M, bà B chưa đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh làm rõ, phần đất của ông M, bà B bị thu hồi làm đường có diện tích bao nhiêu, nằm ở vị trí nào, có chia phần đất của ông M, bà B làm hai phần như bị đơn trình bày hay không; tổng diện tích của hai thửa 167, 181 của vợ chồng ông M, bà B tại thời điểm tranh chấp (sau khi trừ đi diện tích đất làm đường) còn lại là bao nhiêu, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thừa hay thiếu; cần đo vẽ, đối chiếu hình thể, số đo thực tế của thửa đất 167, 181 tại thời điểm ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thể, số đo thực tế của thửa đất tại thời điểm tranh chấp, để xác định ông M, bà B có đang sử dụng đất đúng với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận hay không, phần đất tranh chấp có thuộc thửa đất cấp cho ông M hay không; có việc gia đình bà D lấn chiếm diện tích đất của ông M hay không, từ đó mới có cơ sở giải quyết vụ án đúng pháp luật.

Ngoài ra, gia đình bà D xây dựng hàng rào kiên cố từ năm 2016 và sử dụng ổn định cho đến nay; phía bà B có biết, có ký biên bản xác định mốc giới thửa đất để gia đình bà D xây dựng. Do đó, nếu có căn cứ xác định gia đình bà D lấn chiếm phần đất tranh chấp cũng cần ổn định phần đất tranh chấp cho gia đình bà D sử

dụng; gia đình bà D trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho gia đình bà B, mới hợp tình, hợp lý, đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc gia đình bà D tháo dỡ hàng rào (được xây dựng theo chiều dài của phần đất tranh chấp) để trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông M, bà B là không phù hợp.

[3] Các vấn đề nêu trên, tại Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Mỹ D, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 313, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Mỹ D.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Mỹ D thuộc đối tượng được miễn tiền án phí.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM; (1)
- TAND tỉnh An Giang; (1)
- VKSND tỉnh An Giang; (1)
- THADS tỉnh An Giang; (1)
- Nguyên đơn; (2)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (1)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm).

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

Huỳnh Thanh Duyên