

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: 351/2025/DS-PT
Ngày 18 - 9 - 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu
cầu huỷ giấy chứng nhận QSD 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: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao 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 Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 738/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1011/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị P, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 6/118, ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là số 6/118, ấp G, phường H, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thạch Sa R, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Số 6/118, ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là số 6/118, ấp G, xã V, phường H, tỉnh Cà Mau).

2. Bị đơn: Ông Kim B, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số 6/162, ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là số 6/162, ấp G, phường H, tỉnh Cà Mau).

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

3.1. Ông Thạch Sa R, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Số 6/118, ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là số 6/118, ấp G, phường H, tỉnh Cà Mau).

3.2. Bà Trương Thị Sa N, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 6/162, ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là số 6/162, ấp G, phường H, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sa N: Ông Kim B, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số 6/162, ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau) (theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 09/10/2024).

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu;

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: ấp Giồng Nhân, phường H, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Kim B.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/02/2021, lời khai trong quá trình tố tụng của nguyên đơn, người đại diện ủy quyền nguyên đơn và tại phiên tòa trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Trương Thị S là mẹ ruột của bà Trương Thị P và ông Trương D. Cụ S khai phá sử dụng đến năm 1975 thì cho bà P quản lý sử dụng. Đến năm 1991 bà P kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A164315 cấp ngày 06/5/1991 diện tích 16.080m², tọa lạc tại ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Đến năm 2005, bà P có chuyển nhượng cho bà Trương Thị Sa N và ông Kim B phần đất diện tích 221m² (chiều ngang 6,5m, chiều dài 34m), thuộc một phần thửa 336, tờ bản đồ số 7. Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông Kim B, bà Sa N lấn chiếm phần đất còn lại của thửa 336 chiều ngang 16,7m x dài 35,7m, diện tích 592,85m², tọa lạc tại ấp G, xã V, thành phố B, qua đo đạc thực tế diện tích 543,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trương Thị P đứng tên.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu ông Kim B giao trả phần đất lấn chiếm diện tích 543,2m², thuộc thửa đất số 336, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại: ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn ông Kim B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Sa N thống nhất trình bày:

Bà Trương Thị P là em ruột của ông Trương D (ông Trương D là cha của bà Sa N). Ông Trương D chết năm 2013. Phần đất tranh chấp đo đạc thực tế diện tích 543,2m² có nguồn gốc của cụ Trương Thị S là mẹ của ông Trương D và bà Trương

Thị P. Cụ S cho ông Trương D phần đất này từ năm 1975 nhưng do ông D ở bên vợ nên chưa sử dụng đất. Đến năm 1991, ông D phát sinh mâu thuẫn với bên vợ nên ông D về phần đất này cất nhà ở. Ông D phát hiện phần đất cụ S cho ông thì bà P đã kê khai, đăng ký và bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông D và bà P thỏa thuận, ông D sẽ lấy các thửa đất số 242, thửa 271 và một phần thửa 270, tờ bản đồ số 7, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 164223 do Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu cấp ngày 06/5/1991 cho ông Trương D để đổi với bà Trương Thị P lấy phần đất thửa đất số 336 tờ bản đồ số 07. Việc đổi đất chỉ thỏa thuận miệng và thực hiện, không làm văn bản giấy tờ gì. Hai bên đã giao đất cho nhau để canh tác sử dụng, chưa chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi đổi đất, gia đình ông D quản lý, sử dụng hết phần đất thửa 336 có chiều ngang 23,2m chiều dài 35,5m. Đến năm 2005, nhà ông D bị hư mục, muốn cất lại thì bà P ngăn cản không cho ông D cất lại nhà, lúc này ông D bị bệnh tai biến nằm một chỗ, nên vợ chồng ông Kim B và bà Sa N hỗ trợ cho bà P số tiền 25.000.000 đồng để bà P cho ông D cất nhà. Tuy là tiền hỗ trợ nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P phần với diện tích ngang 6,5m, dài 34m, diện tích 221m², thuộc một phần thửa 336 (nay là thửa số 2003 tờ bản đồ số 12) thì bà P mới cho ông D cất lại nhà.

Sau khi vợ chồng ông Kim B, bà Sa N hỗ trợ cho bà P số tiền 25.000.000 đồng thì ông Trương S là con của ông Trương D yêu cầu bà P trả lại các phần đất ông D đã đổi trước đây, nên bà P đã trả lại cho ông Trương D phần đất tại thửa số 270 tờ bản đồ số 7 (khoảng hơn nửa công); phần đất này hiện ông Sê Tha đang quản lý, sử dụng. Riêng hai phần đất còn lại tại thửa số 242, thửa số 271 tờ bản đồ số 7 hiện nay bà P chưa trả.

Nay ông Kim B và bà Sa N xác định toàn bộ phần đất tranh chấp bà P đã đổi với ông D và ông D đã sử dụng cất nhà ở ổn định từ năm 1991 đến nay, nên ông bà không đồng ý trả đất phần đất diện tích 543,2m² theo yêu cầu khởi kiện của bà P.

Trong quá trình giải quyết, ông Kim B và bà Trương Thị Sa N có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 164315 được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu cấp ngày 06/5/1991 cho bà Trương Thị P, đổi với diện tích theo đo đạc thực tế 543,2m² đất tọa lạc tại ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Sa R trình bày:

Năm 1994, giữa ông Trương D và bà Trương Thị P có thỏa thuận đổi đất với nhau để thuận tiện trong việc canh tác, sử dụng đất. Cụ thể, ông Trương D lấy một phần thửa 270 (khoảng nửa công) do ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với bà Trương Thị P một phần thửa 336, nhưng đến năm 2005 thì hai bên đã đổi trả lại các phần đất cho nhau xong. Một phần thửa 336 ông D đã cất nhà ở ổn định, ông D không giao trả lại đất, nên bà P thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ông D cất nhà ở chiều ngang 6,50m với giá 25.000.000 đồng nên ông B, bà Sa N trả cho bà P 25.000.000 đồng và bà P đã làm hợp đồng chuyển nhượng để ông B, bà Sa N kê khai, đăng ký và phần đất chuyển nhượng, hiện nay bà Sa N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất tại các thửa 242 (khoảng hơn 02 công) và 270 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 164223 do Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu cấp ngày 06/5/1991 cho ông Trương D. Năm 1991 do bà P không có nhiều đất, khó khăn, là người ở chung với mẹ nên ông Trương D cho bà P hai phần đất này, việc ông D cho bà P hai phần đất này chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ và cũng không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay bà P đang canh tác, quản lý sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Sa N trình bày:

Bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện việc đổi đất, yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp tại thửa 336 là phần đất mà ông Trương D lấy thửa 242 và 270 đổi cho bà P, hiện nay bà P đang còn quản lý, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trương D còn đứng tên.

Ngày 18/3/2024, ông Kim B và bà Trương Thị Sa N có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu bà Trương Thị P giao trả phần đất diện tích 1.480m² thuộc thửa 271 và diện tích 3.300m² thuộc thửa 242. Ngày 25/3/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành Thông báo sửa đổi, bổ sung đơn phản tố, nhưng ông Kim B, bà Trương Thị Sa N không sửa đổi, bổ sung đơn phản tố, nên ngày 07/6/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành Thông báo trả lại đơn phản tố cho ông Kim B và bà Trương Thị Sa N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (cũ), đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị P đối với ông Kim B và bà Trương Thị Sa N.

1.1. Buộc ông Kim B và bà Trương Thị Sa N cùng có trách nhiệm giao trả cho bà Trương Thị P phần đất tranh chấp đo đạc thực tế diện tích 538,6m², thuộc một phần thửa 336, tờ bản đồ số 7, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố B) cấp ngày 06/5/1991 cho bà Trương Thị P, tọa lạc tại ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, phần đất có vị trí, số đo các cạnh như sau:

Cạnh hướng Đông giáp phần đất bà P chuyển nhượng cho bà Sa N năm 2005, hiện vợ chồng ông B đang cất nhà ở có số đo 22,58m + 11,42m + 1,27m.

Cạnh hướng Tây giáp phần đất ông Lê H thửa 97 có số đo 36,81m.

Cạnh hướng Nam giáp lộ Giồng Giữa A có số đo 14,31m.

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất của bà Trương Thị P có số đo 21,62m.

Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu lập ngày 14/7/2022 được kèm theo Bản án và là bộ phận không thể tách rời của Bản án.

1.2. Buộc bà Trương Thị P có trách nhiệm hoàn trả cho ông Kim B và bà Trương Thị Sa N giá trị các tài sản trên phần đất tranh chấp bằng số tiền 61.327.700 đồng (Sáu mươi một triệu, ba trăm hai mươi bảy ngàn, bảy trăm đồng).

1.3. Bà Trương Thị P được quyền quản lý, sử dụng sở hữu các tài sản sau: Một phần sân lát gạch diện tích 12m^2 ($0,8\text{m} \times 15\text{m}$); mái che khung sắt 12m^2 ($0,8\text{m} \times 15\text{m}$); mảng tường xây gạch diện tích $37,5\text{m}^2$ ($12,5\text{m} \times 3\text{m}$); mái che khung cột gỗ diện tích $12,6\text{m}^2$ ($4,2\text{m} \times 3\text{m}$); nhà vệ sinh diện tích $2,52\text{m}^2$ ($2,1\text{m} \times 1,2\text{m}$); nhà kho tường xây gạch diện tích $5,76\text{m}^2$ ($2,4\text{m} \times 2,4\text{m}$); sân lát Ciment diện tích $37,5\text{m}^2$ ($15\text{m} \times 2,5\text{m}$); hàng rào khung sắt lưới B40 chiều dài 3,5m; 02 cây mận loại B; 10 cây dừa loại A; 01 cây dừa loại D; 10 cây chuối; 02 cây khế; 02 cây ổi; 02 cây xoài và 01 cây mít.

2. Công nhận cho ông Kim B và bà Trương Thị Sa N được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích $4,60\text{m}^2$, thuộc một phần thửa 336, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại: ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu phần đất có vị trí, số đo các cạnh như sau:

Cạnh hướng Đông giáp vách nhà ông Kim B, bà Trương Thị Sa N, có số đo 11,42m.

Cạnh hướng Tây giáp phần đất trả cho bà Trương Thị P, có số đo 11,42m.

Cạnh hướng Nam giáp phần đất trả cho bà Trương Thị P, có số đo 0,40m.

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất trả cho bà Trương Thị P, có số đo 0,40m.

3. Buộc ông Kim B và bà Trương Thị Sa N có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trương Thị P giá trị phần đất tranh chấp diện tích $4,60\text{m}^2$, thuộc một phần thửa 336, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại: ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bằng số tiền 5.520.000 đồng (Năm triệu, năm trăm hai mươi ngàn đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Kim B và bà Trương Thị Sa N. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A164315, do Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu cấp ngày 06/5/1991 cho bà Trương Thị P đối với phần đất diện tích $4,60\text{m}^2$, thuộc một phần thửa 336, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp G, xã V, thành phố B.

5. Ông Kim B và bà Trương Thị Sa N có quyền đến cơ quan có thẩm quyền đề kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần đất diện tích $4,60\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 336, tờ bản đồ số 07 theo quy định pháp luật, phần đất có vị trí, số đo các cạnh như sau:

Cạnh hướng Đông giáp vách nhà ông Kim B, bà Trương Thị Sa N, có số đo 11,42m.

Cạnh hướng Tây giáp phần đất trả cho bà Trương Thị P, có số đo 11,42m.

Cạnh hướng Nam giáp phần đất trả cho bà Trương Thị P, có số đo 0,40m.

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất trả cho bà Trương Thị P, có số đo 0,40m.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 16/01/2025, bị đơn ông Kim B có đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông đối với thửa đất 336, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp Giồng Giữa A, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (cũ). Trong

trường hợp buộc gia đình ông B phải trả lại quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án khảo sát lại phần đất tranh chấp để buộc bà P phải đền bù chi phí san lấp phần đất tranh chấp và công sức giữ gìn cải tạo đất trong thời gian 30 năm qua.

Ngày 21/01/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu (cũ) ra Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS đối với Bản án số 01/2025/DS-ST ngày 06/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì đưa thiếu người tham gia tố tụng và việc xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

1. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 21/01/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu (cũ).

2. Ông Kim B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng Bản án sơ thẩm là chưa khách quan trong đánh giá chứng cứ. Phần đất tranh chấp là cụ S cho ông Trương D từ trước năm 1975, nhưng thời điểm đó ông Trương D ở bên vợ nên chưa sử dụng đất. Đến năm 1991, ông D phát sinh mâu thuẫn với bên vợ nên mới về phần đất này cất nhà ở. Sau khi phát hiện phần đất này bà Sen được cấp GCN QSDĐ thì ông D với bà P thỏa thuận miệng đổi các thửa đất số 242, 271 và một phần thửa đất 270 để lấy phần đất thuộc thửa 336 tờ bản đồ số 07 mà hiện nay đang tranh chấp. Thực tế gia đình ông Trương D đã ở ổn định trên thửa đất này từ năm 1991, nhưng trong thời gian dài bà Sen không tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trương Bình.

4. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện công tố cho rằng Tòa sơ thẩm trong quá trình thu thập chứng cứ đã tiến hành không đầy đủ, bỏ qua yêu cầu của bị đơn có ý kiến cho rằng nếu không được công nhận quyền sử dụng đất thì buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn chi phí san lấp mặt bằng phần đất tranh chấp và công sức giữ gìn cải tạo đất. Đồng thời khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm cũng bỏ sót người tham gia tố tụng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu (cũ) và một phần kháng cáo của ông Kim B, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu và giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm xét xử theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu (cũ) và kháng cáo của ông Kim B về hình thức nội dung đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276, 278, 279 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền thụ lý, giải quyết:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của bà Trương Thị P và yêu cầu của bị đơn thì Tòa sơ thẩm xác định đây là vụ án “Tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (cũ) là đúng quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 3, khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; khoản 1 Điều 41 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

[1.3] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa; UBND thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (cũ) có đơn đề nghị vắng mặt trong tất cả các phiên tòa. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

Theo nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 336, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại: ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau) (*sau đây sẽ được ghi theo địa chỉ cũ*) do cụ Trương Thị S là mẹ của bà Trương Thị P và ông Trương D khai phá, sử dụng từ trước năm 1975. Sau năm 1975 cụ S cho bà P và ông D, khi phân chia đất không lập văn bản giấy tờ, nhưng các bên đều thừa nhận sự phân chia đất của cụ S. Đến năm 1991 bà P và ông D đều cùng đi đăng ký, kê khai, đo đạc và được cấp giấy chứng nhận cùng ngày 06/5/1991.

Ông Trương D được cấp tổng diện tích 26.790m² gồm các thửa 407 diện tích 1.590m², thửa 270 diện tích 6.520m², thửa 240 diện tích 6.610m², thửa 271 diện tích 1.480m², thửa 242 diện tích 3.300m², thửa 336 diện tích 7.290m².

Bà Trương Thị P được cấp tổng diện tích 16.080m² gồm các thửa 336 diện tích 5.960m², thửa 748 diện tích 4.500m², thửa 243 diện tích 5.420m² và thửa 335 diện tích 200m².

Như vậy, từ năm 1991 ông Trương D đã biết thửa đất số 336, tờ bản đồ số 7 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Đồng thời, căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà P, ông B và bà Na lập ngày 08/7/2005 thể hiện bà P chuyển nhượng cho ông B, bà Na một phần diện tích thuộc thửa 336 với diện tích là 221m². Do đó Tòa sơ thẩm xác định trước khi chuyển nhượng cho ông B, bà P thì thửa 336 thuộc quyền sử dụng của bà P và bà P chỉ chuyển nhượng một phần là 221m² nên buộc ông B, bà Na phải trả diện tích 538,6m² là có căn cứ.

[2.2] Tuy nhiên Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án thành phố B lập ngày 28/9/2023 (Bút lục 112-116) ghi nhận: các đương sự thống nhất trên phần đất tranh chấp hiện nay do ông Kim B, bà Trương Thị Sa N cùng các con ông B, bà Na là Kim Hoàng Bạch Yến sinh năm 2006, Kim Hoàng Bạch Kim sinh năm

2009 và Kim Hoàng Bạch Linh sinh năm 2018 cùng sinh sống, quản lý, sử dụng. Do đó bản án chỉ buộc ông Kim B và bà Trương Thị Sa N mà không đưa các con của ông B, bà Na tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để buộc cả những người này cùng giao trả đất sẽ gây khó khăn cho quá trình thi hành án và ảnh hưởng hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà Trương Thị P.

[2.2.2] Đồng thời, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân bà Trương Thị P nhưng trên cơ sở lời trình bày của ông Thạch Sa R (Bút lục 36), ông Râm xác định nguồn gốc đất do mẹ vợ của ông là bà Trương Thị S cho vợ chồng ông trước năm 1975, sử dụng liên tục đến năm 1991 được UBND tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2005 giữa bà Trương Thị P với Trương Thị Sa N thì ông Thạch Sa R cùng ký tên bên chuyển nhượng với bà Trương Thị P. Vì thế có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà P và ông Râm. Do đó, bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà Trương Thị P có trách nhiệm hoàn trả cho ông B và bà Na giá trị các tài sản trên phần đất tranh chấp số tiền 61.327.700 đồng mà không tuyên ông Thạch Sa R cùng có trách nhiệm là thiếu sót, không đúng quy định tại Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 quy định về nghĩa vụ tài sản chung của vợ chồng.

[2.3] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn cung cấp các lời khai của các nhân chứng là ông Trương Hồng Giang, Lâm Thị Ngọc Hoa và Trương Mi, nhưng người này xác định: ông D về cất nhà ở đây nay trên 30 năm, khi ông D cất nhà thì nhà ông D phải san lấp đất mới cất nhà, cặp bên nhà của ông D còn phần ao, ông D đã san lấp ao sử dụng trồng cây như hiện nay... Đồng thời tại biên bản hòa giải ngày 08/9/2023, vợ chồng ông B xác định trường hợp buộc phải trả đất thì vợ chồng ông yêu cầu gia đình bà P phải trả chi phí san lấp đất, công sức gìn giữ đất. Tại phiên tòa sơ thẩm vợ chồng ông B vẫn yêu cầu xem xét phần này. Như vậy, bị đơn có đưa ra yêu cầu xem xét chi phí san lấp đất (đất này họ sử dụng ổn định từ 1994 đến năm 2020 mới tranh chấp) và cung cấp nhân chứng để chứng minh. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ mà nhận định ông Trương D và vợ chồng ông B, bà Na không có chứng cứ chứng minh có việc đổ đất san lấp trên phần đất tranh chấp, nên không có căn cứ để buộc bà P hoàn trả chi phí san lấp đất, là nhận định chưa đầy đủ trong thu thập và đánh giá chứng cứ và có thể làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B và bà Na.

[3] Như vậy, với việc xác định không đầy đủ người tham gia tố tụng; tuyên buộc trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ chưa đảm bảo quyền, nghĩa vụ của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; cũng như thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Kim B không phải chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi tòa sơ thẩm giải quyết lại vụ án
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Kim B.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (cũ). Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Kim B không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu, MT.

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

Lê Thành Long