

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 373/2024/DS-PT

Ngày 09/8/2024

V/v tranh chấp quyền sử  
dụng đất

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thế Hồng

*Các Thẩm phán:*

Ông Phan Thanh Tùng

Bà Nguyễn Thị Rên

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Trung – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 155/2024/TLPT-DS ngày 07/6/2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo. Bản án dân sự phúc thẩm số 373/2020/DS-PT ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 83/2024/QĐ-GĐT ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2329/2024/QĐ-PT ngày 27/6/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn M, sinh năm 1955;

Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Thanh H, sinh năm: 1957; địa chỉ: B, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre; theo văn bản ủy quyền được xác lập ngày 01/7/2024; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm: 1973; Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre; theo văn bản ủy quyền được xác lập ngày 04/7/2024; có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1969;

3.2. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1982;

3.3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà M1, ông P, bà D:* Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm: 1973; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre; theo văn bản ủy quyền được xác lập ngày 04/7/2024; có mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre;

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Dương Minh T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre; có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn C là bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung bản án sơ thẩm,*

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/7 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Võ Văn M trình bày:*

Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 152,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 488, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của cha, mẹ nguyên đơn là cụ Võ Văn H1 và cụ Nguyễn Tuyết M2 nhận chuyển nhượng của người khác mà có. Phần đất này, trước năm 1975 bà Võ Thị L (chị ruột ông H2) cất nhà ở, ông Võ Văn H1 về cất nhà ở sau năm 1975. Ông Võ Văn M (Minh A - con ông H1) về ở, quản lý rồi kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997. Năm 2012, ông Minh A lập thủ tục tặng cho ông Võ Văn M. Nguyên đơn ông Võ Văn M khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Diễm di dời nhà, chuồng bò đi nơi khác để trả lại cho ông diện tích đất 152,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa 488, tờ bản đồ số 04 nêu trên.

*Tại đơn phản tố đề ngày 08/10/2019 của bị đơn ông Nguyễn Văn C, và các lời khai trong quá trình tố tụng, bà Phan Thị C1 (là đại diện theo ủy quyền của ông C, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị D) trình bày:*

Nguồn gốc đất là của ông bà để lại, bà Võ Thị H3 (cháu ruột ông H1) ở trên phần đất này từ trước năm 1975. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 488, tờ bản đồ số 04 nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Võ Văn M năm 2012.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 08/7/2020, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn M. Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M1, anh Nguyễn Tấn P, chị Nguyễn Thị D phải di dời nhà chính, mái che trả lại cho ông M phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 152,3m<sup>2</sup> (phần 2, 3, 4 của họa đồ) thuộc một phần thửa số 488, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 18/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Võ Văn M tại thửa đất số 488, tờ bản đồ số 04 vào ngày 27/3/2012.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Văn M, ông Nguyễn Văn C không yêu cầu đối với chuồng bò của bà Nguyễn Thị N và đồng ý tự thỏa thuận, giải quyết với bà N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 20/7/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Võ Văn M tại thửa đất số 488, tờ bản đồ số 04.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 373/2020/DS-PT ngày 31/12/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:*

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, cụ thể tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C2, bà Nguyễn Thị M1, anh Nguyễn Tấn P, chị Nguyễn Thị D trả cho ông Võ Văn M phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 152,3m<sup>2</sup> (phần 2, 3, 4 của họa đồ) thuộc một phần thửa số 488 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Võ Văn M3 tại thửa đất số 488 tờ bản đồ số 04 vào ngày 27/3/2012.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M1, anh Nguyễn Tấn P, chị Nguyễn Thị D được quyền sử dụng phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 152,3m<sup>2</sup> (phần 2, 3, 4 của họa đồ) thuộc một phần thửa số 488 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(Kèm theo họa đồ ngày 18/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Võ Văn M số BI822123 ngày 27/3/2012.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Văn M, ông Nguyễn Văn C không yêu cầu đối với chuồng bò của bà Nguyễn Thị N và đồng ý tự thỏa thuận, giải quyết với bà N.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 01/3/2021 và ngày 04/01/2024, nguyên đơn ông Võ Văn M có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/2024/KN-DS ngày 06/02/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử lại phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

*Tại Quyết định giám đốc thẩm số 83/2024/QĐ-GĐT ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 05/2024/KN-DS ngày 06 tháng 02 năm 2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 373/2020/DS-PT ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Võ Văn M với bị đơn là ông Nguyễn Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử lại phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm được mở lại, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri như nội dung nhận định của Quyết định giám đốc thẩm

số 83/2024/QĐ-GĐT ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày đất tranh chấp hiện nay do bà Phan Thị C1 (sinh năm: 1956, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre) đang quản lý sử dụng đất do bà C1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C1 và ông C. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 08/7/2020, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] . Phần đất tranh chấp đo đạc thực tế có diện tích 152,3m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 488, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Võ Văn M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/3/2012. Trên đất có các công trình là nhà chính, mái che của gia đình ông Nguyễn Văn C xây dựng và đang quản lý, sử dụng. Ông Võ Văn M khởi kiện yêu cầu ông C di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất cho ông vì cho rằng gia đình ông C xây dựng nhà trái phép trên đất của ông. Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng phần đất tranh chấp là của ông bà để lại cho ông nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông. Ông C yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M.

[2] . Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cụ Võ Văn H1 và cụ Nguyễn Tuyết M4 (là cha mẹ

của ông M) nhận chuyển nhượng từ trước năm 1975. Tại Biên bản xác minh ngày 13/3/2020, Ủy ban nhân dân xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre cũng xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ H1. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, cụ H1 cho chị gái là cụ Võ Thị L cất nhà để ở. Sau năm 1975, cụ H1 mới về ở trên phần đất tranh chấp. Năm 1997, ông Võ Văn M (còn gọi là Minh A là anh trai ông Võ Văn M - nguyên đơn) kê khai, đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất. Năm 2012, ông Võ Văn M (Minh A) lập thủ tục tặng cho ông Võ Văn M (nguyên đơn) phần đất tranh chấp. Thủ tục tặng cho đã hoàn tất, ông Võ Văn M (nguyên đơn) đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ nguyên đơn, gia đình nguyên đơn có quá trình sử dụng đất, kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận, nên phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[3] . Ông Nguyễn Văn C (là con của bà Võ Thị H3, bà H3 là con của cụ Võ Thị S cũ Sách là chị ruột của cụ Võ Văn H1) cho rằng cụ S đã ở trên phần đất tranh chấp từ trước năm 1975, sau đó để lại cho bà H3 sử dụng. Sau khi bà H3 chết thì ông C tiếp tục sử dụng đất cho đến nay. Tuy nhiên, ông C không chứng minh được nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ S để lại hay cụ H1 đã tặng cho, chuyển nhượng cho cụ S phần đất này. Năm 1996 - 1997, ông C kê khai, đăng ký đối với các thửa đất khác nhưng không đăng ký, kê khai đối với phần đất tranh chấp, cũng không phản đối việc ông Võ Văn M (Minh A) kê khai, đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất. Năm 2019, ông C xây dựng nhà kiên cố trên đất, ông M có ngăn cản, chính quyền địa phương lập biên bản đình chỉ xây dựng nhưng ông C vẫn tiếp tục hoàn thành công trình nhà ở như hiện nay. Như vậy, ông C không chứng minh được nguồn gốc đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, không chứng minh được có quá trình sử dụng đất lâu dài, ổn định và việc xây dựng nhà của ông C là không hợp pháp.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm thì có căn cứ phát sinh tình tiết xác định phần đất thửa 793, tờ bản đồ số 14 hiện nay không còn thuộc quyền sử dụng của ông C mà quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng từ ông C qua bà C1. Hiện nay, bà Phan Thị C1 (sinh năm: 1956, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2024 (thời điểm sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 373/2020/DS-PT ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre có hiệu lực pháp luật và trước khi có Quyết định giám đốc thẩm số 83/2024/QĐ-GĐT ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh). Bà

C1 là người trực tiếp ở và sử dụng phần đất này. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất, không thỏa thuận việc trả giá trị.

[5] Như vậy, tại cấp phúc thẩm phát sinh thêm tình tiết mới là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C qua bà C1; cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là nguyên đơn có yêu cầu về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất như đã nêu. Nhận thấy, đây là các tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, bà Phan Thị C1 (sinh năm: 1956, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre) chưa được xác định là người tham gia tố tụng trong vụ án theo thủ tục sơ thẩm để có ý kiến đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án thì sau khi ông M có đơn khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C với bà C1, Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét và thụ lý giải quyết đối với yêu cầu này của ông M, đưa bà C1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Xét thấy đây là tình tiết mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần thiết hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Ba Tri giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

[7] Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri cần kiểm tra lại quá trình thi hành án của các bản án bị hủy theo nội dung Công văn số 2392/TA-VP ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Võ Văn M với bị đơn là ông Nguyễn Văn Lý C3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác sẽ được Tòa án xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Ông Nguyễn Văn C3 không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thế Hồng**