

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 119/2026/DS-PT
Ngày 05-3-2026
V/v tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Ngọc Thúy và ông Lưu Hữu Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 493/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 491/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 11/TB-TA ngày 06 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Cao Thanh T, sinh năm 1971 (vắng mặt);

1.2. Bà Dương Thị Thùy D, sinh năm 1974 (vắng mặt);

1.3. Anh Cao Tín N, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số E, tổ A, ấp P, xã P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Cao Thanh T: Ông Lê Hữu Đ, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số E, tổ H, hẻm G, đường C, ấp M, xã P, tỉnh An Giang; là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2024) (có mặt).

2. Bị đơn:

- 2.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952 (chết ngày 25/8/2025);
- 2.2. Bà Võ Thị Kim B, sinh năm 1972 (vắng mặt);
- 2.3. Ông Võ Hon Đ1 (Võ Tấn T1), sinh năm 1983 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị Kim B và ông Võ Hon Đ1: Chị Bùi Thị Kim C, sinh năm 1990; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/10/2025 và ngày 20/10/2025) (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số D, tổ A, ấp P, xã P, tỉnh An Giang.

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

- 3.1. Anh Bùi Chí L, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 3.2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1988 (vắng mặt);
- 3.3. Anh Võ Văn Đ2, sinh năm 2005 (vắng mặt);
- 3.4. Cháu Võ Thị Kim T3, sinh năm 2019 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của cháu Võ Thị Kim T3: Ông Võ Hon Đ1, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1988; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của anh Bùi Chí L, bà Nguyễn Thị T2 và anh Võ Văn Đ2: Chị Bùi Thị Kim C, sinh năm 1990; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/10/2025, ngày 18/11/2025 và ngày 20/10/2025) (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số D, tổ A, ấp P, xã P, tỉnh An Giang.

- 3.5. Ông Cao Văn D1, sinh năm 1941 (vắng mặt);
 - 3.6. Bà Cao Thị Kiều T4, sinh năm 1986 (vắng mặt);
- Cùng cư trú: Số E, tổ A, ấp P, xã P, tỉnh An Giang.
- 3.7. Ông Nguyễn Thành T5, sinh năm 1964 (vắng mặt);
 - 3.8. Bà Lâm Thị Thu H1, sinh năm 1969 (vắng mặt);
 - 3.9. Anh Nguyễn Hoàng T6, sinh năm 1992 (vắng mặt);

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

4. Người kháng cáo: Bà Võ Thị Kim B là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Năm 2001, ông Cao Thanh T được cha mẹ ruột là ông Cao Văn D1, sinh năm 1944 và bà Phạm Thị L1 (đã chết năm 1993) cho một phần đất, chỉ nói miệng,

sau đó được cơ quan Nhà nước tiến hành đo đạc, đến ngày 10/6/2002 ông T được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện P, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) số 02751QSDĐ/nC, diện tích đất ở nông thôn 302,4m² và đất hành lang giao thông 65,8m², thửa số 19, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích đất được cấp và đứng tên là 368,2m². Trên phần đất này có căn nhà của vợ chồng ông Võ Văn Q (Quận) và bà Nguyễn Thị H, cùng với hai con của ông bà tên Võ Thị Kim B và Võ Hon Đ1 (Võ Tấn T1). Hiện nay ông Q1 đã chết, còn lại là những người bị kiện và người liên quan đang sinh sống trong căn nhà này.

Căn nhà của ông Q1, bà H xây cất do trước đây bà Nguyễn Thị H2 (chết năm 1985) là mẹ ruột của ông Q1 có hỏi ông bà của ông T để cất nhà ở tạm cho vợ chồng ông Q1 ra ở riêng một thời gian, do họ hàng ruột nên đồng ý cho ở, sau đó nhà tạm hư bên gia đình ông T yêu cầu tìm chỗ khác để trả lại, do lúc đó ông Q1 còn khó khăn nên xin ở thêm thời gian nữa, sau đó phần đất này được chia cho cha ruột của ông T là Cao Văn D1, rồi ông D1 cho lại ông T cho đến nay. Trong thời gian đó có gặp bà H nhiều lần để yêu cầu gia đình bà trả lại đất thì bà H có hứa sẽ thương lượng với gia đình ông T, nhưng đến nay bà H vẫn không thương lượng và cũng không trả đất cho gia đình ông T, gia đình ông T có gửi đơn tranh chấp đến UBND xã P và được tổ chức hòa giải nhưng không thành, kéo dài cho đến nay. Ngoài ra, do GCN QSDĐ là cấp cho hộ ông T, thời điểm cấp giấy ngày 10/6/2002, trong hộ chỉ có ông Cao Văn D1, vợ chồng ông T, bà D, anh N (con ông T) và người em là Cao Thị Kiều T4, còn lại đã chết và sinh sống nơi khác.

Nay hộ ông Cao Thanh T yêu cầu bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Kim B, ông Võ Hon Đ1, anh Bùi Chí L, bà Nguyễn Thị T2, anh Võ Văn Đ2, cháu Võ Thị Kim T3 cùng có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà và các tài sản khác trên đất, để trả lại quyền sử dụng diện tích đất khoảng 184,1m² nằm trong một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 09 theo GCN QSDĐ số 02751QSDĐ/nC do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 10/6/2002 do hộ ông Cao Thanh T đứng tên. Trường hợp bên gia đình bà H cùng các con cháu không có chỗ ở nào khác và hiện nay khi sửa chữa nhà sau xây kiên cố nên không thể di dời, bên phía ông T đồng ý giao toàn bộ diện tích đất cho gia đình bà H sử dụng, bên bà H cùng con, cháu phải trả giá trị đất cho gia đình ông T là 700.000.000đ (thấp hơn giá đã định là 941.579.401đ).

Đối với bụi tre gai trên đất, nếu phần đất này giao cho bên gia đình bà H thì ông T đồng ý giao luôn bụi tre cho gia đình bà H sử dụng và đồng ý nhận giá trị như hội đồng định giá đã định.

Về căn nhà của ông Nguyễn Thành T5, bà Lâm Thị Thu H1 có lấn sang phần đất tranh chấp thì hai bên tự thương lượng, có tranh chấp thì giải quyết vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn bà Võ Thị Kim B trình bày: Khoảng năm 1971, nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị N1 (đã chết 1999) cho em ruột là bà Nguyễn Thị H2 (đã chết năm 1985) ở nhờ do hoàn cảnh khó khăn không có chỗ ở, sau đó bà H2 cùng chồng là ông Võ Văn T7 (chết năm 1997) làm 01 căn nhà sàn gỗ thao lao tiếp tục sinh sống

trên phần đất, khi bà H2 chết thì ông Võ Văn Q1 (là con ruột bà H2) tiếp tục chung sống trong căn nhà này, không nhớ năm nào thì ông Q1 cưới bà Nguyễn Thị H và tiếp tục sinh sống trong căn nhà, thời gian đó bà Nguyễn Thị N1 còn sống nhưng cũng không đứng ra ngăn cản gì do cũng là con cháu dòng họ. Đến khi ông T7 chết thì vợ chồng ông Q1, bà H tiếp tục sinh sống trong căn nhà này và có 02 người con tên là Võ Thị Kim B và Võ Hon Đ1 (Võ Tấn T1) và sau đó xảy ra tranh chấp cho đến nay. Nay do hoàn cảnh khó khăn chưa có chỗ di dời nên xin mua lại diện tích đất gắn liền căn nhà sàn gỗ tháo lao để tiếp tục sinh sống vì đã ở ổn định từ nhiều thế hệ cho đến nay. Hiện nay trong căn nhà sàn gỗ tháo lao trên phần đất tranh chấp có những người sau: Bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Kim B, con bà B là anh Bùi Chí L và chị Bùi Thị Kim C (đã lập gia đình sinh sống ở nơi khác), em bà B là ông Võ Hon Đ1, em dâu là bà Nguyễn Thị T2 (vợ anh Đ1), cháu bà B là Võ Văn Đ2 và Võ Thị Kim T3 (con anh Đ1).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Kim B là chị Bùi Thị Kim C trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của bà Võ Thị Kim B và bổ sung ý kiến như sau: Trước đây phần đất chỗ nền nhà ở trũng thấp, ông bà tu bổ gánh đất đồ để làm nhà ở từ năm 1971 (có hình ảnh kèm theo), nên việc cấp có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ cho hộ ông Cao Thanh T mà không có ý kiến gia đình chị nên đề nghị Tòa án xem xét. Ngoài ra phần nhà của ông T5, bà H1 có lấn sang phần đất, nếu sau này phần đất thuộc về gia đình chị, thì hai bên tự thương lượng, có tranh chấp thì giải quyết vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Bà lấy chồng là ông Võ Văn Q1 lúc bà 19 tuổi về sống chung với cha mẹ ông Q1 tại phần đất này, nhà cha mẹ chồng hỏi di ruột của chồng là bà ngoại của ông T cho xây dựng ở cho đến nay, đến năm 2024 xảy ra tranh chấp với bên gia đình ông T, nay bà không đồng ý theo yêu cầu của ông T vì bà ở lâu dài ổn định trên phần đất này.

Bị đơn ông Võ Hon Đ1 (tự Võ Tấn T1) vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Ông là con út của bà H và ông Q1, hiện sống cùng nhà với bà H, ông thống nhất như ý kiến của chị ruột là bà Võ Thị Kim B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 (cũng là người đại diện cho cháu Võ Thị Kim T3) vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Bà là vợ của ông Hon Đ1, là con dâu của bà H, hiện đang sống cùng bà H, bà thống nhất theo ý kiến của bà Kim B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn Đ2 vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Anh là con của ông Hon Đ1 và bà T2, anh đang sống cùng gia đình và anh thống nhất như ý kiến của bà Kim B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Chí L vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Anh là con ruột và cùng sinh sống với bà Kim B, anh thống nhất như ý kiến của mẹ anh là bà Kim B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn D1 vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Diện tích đang tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ vợ ông

là ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị N1 (đều đã chết) cho cha mẹ ông Q1 ở nhờ (do mẹ ông Q1 là em ruột của bà N1), sau đó cha mẹ ông cho lại ông. Đến năm 2000 có đoàn đo đạc, ông đứng ra kê khai và cho lại vợ chồng của con ruột là ông T và bà D, sau đó được cấp giấy là hộ Cao Thanh T, nay phần đất đó thuộc về vợ chồng của ông T và bà D, ông không có yêu cầu gì trong vụ việc này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Thùy T8 vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp như cha ruột là ông D1 trình bày, diện tích đất này cha, mẹ đã cho vợ chồng ông T, bà D nên thuộc về ông T và bà D, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T5, bà Lâm Thị Thu H1 và anh Nguyễn Hoàng T6 vắng mặt nhưng cùng có ý kiến trình bày: Căn nhà của gia đình chúng tôi có leo ranh hay không, chúng tôi cũng không xác định, nếu có lấn sang phần đất tranh chấp chúng tôi tự thương lượng giải quyết, không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 6 Điều 165, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26, Điều 27 và Điều 48 Nghị quyết 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.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về tranh chấp “Đòi lại quyền sử dụng đất”.

- Bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Kim B, ông Võ Hon Đ1 (Võ Tấn T1), anh Bùi Chí L, bà Nguyễn Thị T2, anh Võ Văn Đ2 và cháu Võ Thị Kim T3 (do bà T2 đại diện) được sở hữu 01 (một) bụi tre gai khoảng 15 cây trị giá 1.800.000đ và quyền sử dụng diện tích đất 368,2m², thửa số 19, tờ bản đồ số 9, loại đất ONT, tại các điểm 44, 45, 46, 47 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ3 lập ngày 17/3/2025.

Bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Kim B, ông Võ Hon Đ1 (Võ Tấn T1), anh Bùi Chí L, bà Nguyễn Thị T2, anh Võ Văn Đ2 và cháu Võ Thị Kim T3 (do bà T2 đại diện) phải đến cơ quan có thẩm quyền kê khai lại diện tích đất nói trên, ông Cao Thanh T phải nộp lại cho cơ quan có thẩm quyền GCN QSDĐ (bản chính) số 02751/nC, cấp ngày 10/6/2002 do hộ ông Cao Thanh T đứng tên.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ3 lập ngày 17/3/2025 là một phần của bản án sơ thẩm).

- Buộc bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Kim B, ông Võ Hon Đ1 (Võ Tấn T1), anh Bùi Chí L, bà Nguyễn Thị T2, anh Võ Văn Đ2 và cháu Võ Thị Kim T3 (do bà T2 đại diện) phải trả giá trị cây trồng (bụi tre) là 1.800.000đ và giá trị diện tích đất (368,2m²) là 700.000.000đ cho hộ ông Cao Thanh T, bà Dương Thị Thùy D, anh Cao Tín N, ông Cao Văn D1 và bà Cao Thị Kiều T4.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

* Ngày 03/10/2025, bị đơn bà Võ Thị Kim B có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu:

- Xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số: 149/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang.

- Yêu cầu Tòa án xác minh thực tế quá trình sử dụng đất của ông Q1 và bà H từ những năm 1971; triệu tập UBND xã, cán bộ địa chính, người dân địa phương cũng như các bên liên quan để làm rõ quyền sử dụng đất và quyền thừa kế.

- Hoạch sửa bản án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, ổn định thực tế, liên tục của bà Kim B và gia đình từ năm 1971 đến nay.

- Yêu cầu hủy GCN QSDĐ đã cấp cho ông T vào năm 2002 vì cấp sai đối tượng, sai nguồn gốc đất.

- Yêu cầu xác minh lại ranh giới đất, đo đạc thực địa, lấy lời khai nhân chứng để xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng đất.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Võ Thị Kim B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cung cấp Giấy chứng tử của bà H, tờ cam kết không bỏ sót hàng thừa kế thứ nhất của bà H và một số tài liệu liên quan đến việc yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, xác minh thu thập về nguồn gốc đất tranh chấp.

- Bị đơn bà Võ Thị Kim B do chị Bùi Thị Kim C đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Kim B vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và cung cấp thông tin bà H đã chết ngày 25/8/2025 – trước thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án. Theo bà, do Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi nên bà không trình bày tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/9/2025. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, bà Kim B do chị đại diện theo ủy quyền đã có ý kiến yêu cầu xem xét việc cơ quan nhà nước cấp GCN QSDĐ cho hộ ông T trong khi gia đình bà H đã ở trên đất từ trước năm 1975 mà khi ông T làm thủ tục cấp GCN QSDĐ gia đình bà Kim Ba K biết, nhưng cấp sơ thẩm không xem xét và thu thập về nguồn gốc sử dụng đất đang có tranh chấp. Do đó, bà Kim B đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nếu Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để được giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

- Nguyên đơn là ông Cao Thanh T do ông Lê Hữu Đ trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng quy định nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Kim B.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

+ Về giải quyết vụ án: Do bà Nguyễn Thị H là bị đơn của vụ án đã chết ngày 25/8/2025 nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H vào tham gia tố tụng trong vụ án theo Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị Kim B: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – An Giang và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 12 – An Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Võ Thị Kim B làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về xác định tư cách tố tụng của bị đơn: Xét thấy thời điểm nguyên đơn khởi kiện (được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 25/12/2024), chồng bà Nguyễn Thị H là ông Võ Văn Q (Quận), sinh năm 1952, đã chết năm 2005 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn nguyên đơn làm lại đơn khởi kiện để xác định bị đơn trong vụ án là bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Kim B, ông Võ Hon Đ1 mà vẫn tiến hành thụ lý và xác định bị đơn gồm bà H và ông Võ Văn Q (Quận), đồng thời ghi nhận người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn Q (Quận) gồm bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Kim B, ông Võ Hon Đ1 (Võ Tấn T1), là không đúng theo quy định Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, cấp phúc thẩm xác định lại tư cách của bị đơn trong vụ án như ghi nhận tại phần đầu của bản án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Võ Thị Kim B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Kim B, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Về thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm: Trong vụ án, nguyên đơn ông T, bà D, anh N khởi kiện bà H, bà B, ông Đ1, anh L, bà T2, anh Đ2, cháu T3 yêu cầu tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại diện tích đất khoảng 184,1m² nằm trong một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 09 theo GCN QSDĐ số 02751QSDĐ/nC do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 10/6/2002 do hộ ông Cao Thanh T đứng tên. Trường hợp bên gia đình bà H cùng các con cháu không có chỗ ở nào khác và hiện nay khi sửa chữa nhà sau xây kiên cố nên không thể di dời, bên phía ông T đồng ý giao toàn bộ diện tích đất cho gia đình bà H sử dụng, bên bà H cùng con, cháu phải trả giá trị đất cho gia đình ông T là 700.000.000đ (thấp hơn giá đã định là 941.579.401đ).

Ngày 26/9/2025, Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn bà H và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/01/2026, chị Bùi Thị Kim C là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Kim B trình bày là bà Nguyễn Thị H đã chết ngày 25/8/2025. Tại phiên tòa ngày 26/9/2025, chị C không có thông báo cho Tòa án cấp sơ thẩm biết việc bà H đã chết. Căn cứ Tờ khai quan hệ thừa kế của bà Võ Thị Kim B, được chứng thực chữ ký tại Văn phòng C2, Thành phố Cần Thơ ngày 30/01/2026 thì bà H có hàng thừa kế thứ nhất gồm bà Võ Thị P, bà Võ Thị Kim B, ông Võ Hon Đ1. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy, bà Nguyễn Thị H là bị đơn của vụ án đã chết ngày 25/8/2025 – trước thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 26/9/2025 nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H vào tham gia tố tụng trong vụ án theo Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là vi phạm tố tụng nên cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 12 – An Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Tuy nhiên, do chị C là người đại diện theo ủy quyền của bà Kim Ba K trình bày cho Tòa án cấp sơ thẩm biết việc bà H đã chết nên xem đây là tình tiết mới phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm; nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với việc xét xử vắng mặt đương sự, cần phải hỏi các đương sự khác trong vụ án để kiểm tra về nhân thân của họ.

Do hủy 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 nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về nội dung vụ án, không xem xét về nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Kim B. Tuy nhiên khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần lưu ý:

- Xác định lại cụ thể yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại diện tích đất khoảng 184,1m² nằm trong một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 09 theo GCN QSDĐ số 02751QSDĐ/nC do UBND huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 10/6/2002 do hộ ông Cao Thanh T đứng tên hay đòi giá trị quyền sử dụng đất. Nếu xác định đòi diện tích đất khoảng 184,1m² như Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý cần phải yêu cầu nguyên đơn chỉ cụ thể mốc ranh đất và thể hiện trên bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp (Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 17/3/2025 của Công ty TNHH Đ3 không thể hiện diện tích đất nguyên đơn yêu cầu).

- Phía bị đơn bà Kim B có ủy quyền cho chị C và tại Biên bản hòa giải ngày 11/6/2025 (bút lục 136-137), chị C có ý kiến: Phần đất nền nhà trũng thấp ông bà có tu bổ, gánh đất đồ để làm nhà ở từ năm 1971 nên việc cấp có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ cho hộ ông Cao Thanh T mà không có ý kiến của gia đình chị nên đề nghị Tòa án xem xét. Nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn và không thông báo yêu cầu bị đơn xác định có yêu cầu về công sức đóng góp và yêu cầu xem xét hủy GCN QSDĐ của nguyên đơn theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự hay không (vì đây là GCN QSDĐ cấp lần đầu) mà vẫn tiến hành xét xử vụ án và không thu thập, xác minh nguồn gốc đất đang có tranh chấp, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn là không đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/01/2026, ông Đ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T cho rằng gia đình ông T không có quản lý sử dụng trực tiếp phần đất đang tranh chấp mà do gia đình bị đơn sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào việc nguyên đơn được cấp GCN QSDĐ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - An Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 12 – An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Kim B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Võ Thị Kim B được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002976 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;

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

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 12 - An Giang;
- Phòng THADS khu vực 12 - An Giang;
- Đương sự;
- Lưu: Văn phòng, Tòa dân sự,
Phòng GD,KT,TT&THA, hồ sơ vụ án.

Phạm Thị Minh Châu