| | |
|---|---|
| **TÒA PHÚC THẨM**<br>**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**<br>**TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 341/2026/DS-PT
Ngày 22-4-2026.
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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**
**TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:***
*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hoàng Tấn.
*Các Thẩm phán:* 1/ Ông Trần Ngọc Tuấn
2/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Ngọc Yến Xuân, Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân:*** Ông Lê Công Thành, Kiểm sát viên Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm VKSND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/4/2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 317/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất",* giữa các bên đương sự:

*Nguyên đơn:* **Hồ Phước Đ**, sinh năm 1961 (Có mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Anh Hồ Phước L, sinh năm 1996; Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp P, xã T, tỉnh Đồng Tháp) (Có mặt);

*Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn:* Luật sư Lê Thị Trúc P, Công ty L3, Chi nhánh Đ5 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (Có mặt).

*Bị đơn:*
**1/ Phạm Thị Thanh H**, sinh năm 1976 (Có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Thanh H:* Luật sư Nguyễn Văn Đ1 – Công ty L4. (Có mặt)

**2/ Nguyễn Trọng K**, sinh năm 1970 (chồng bà H) (Có mặt)

**3/ Nguyễn Thị Xuân L1**, sinh năm 1996 (con bà H).

**4/ Nguyễn Thị Xuân H1**, sinh năm 1996 (con bà H).

**5/ Nguyễn Trọng T**, sinh năm 1998 (con bà H).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp M, xã L, tỉnh An Giang);

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Thanh H, ông Nguyễn Trọng K, chị Nguyễn Thị Xuân H1, anh Nguyễn Trọng T:* Chị Nguyễn Thị P1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Tổ B, khóm B, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp) có mặt.

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

1/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Văn M – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ6 Chi nhánh Khu vực XX thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ6 (xin vắng mặt).

2/ Ngân hàng TMCP Đ7. Trụ sở chính: Tháp B, số A đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội – Chi nhánh A – A. Địa chỉ: Số C góc đường N và Trần Hưng Đ2 nối dài, tổ B, ấp L, thị trấn C, tỉnh An Giang.

*Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị Thanh H; Ngân hàng TMCP Đ7, Chi nhánh A.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai của phía nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp do ông Đ mua của ông Hai N (Nguyễn Văn N1) vào năm 1991, thời điểm đó ông Hai N làm phó Phòng Nông nghiệp huyện T diện tích dất là hơn 3,2ha với giá là 200.000đồng/1.000m$^2$, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Hiện trạng đất lúc ông N bán cho ông Đ là đất lâm cỏ mọc rất nhiều. Từ năm 1991 đến nay, ông Đ đã khai phá và sử dụng ổn định đất này. Đến năm 1996-1997, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 25.000m$^2$. Còn lại diện tích 7.062m$^2$ vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất 32.200m$^2$, ông Đ vẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ với Nhà nước như đóng thuế, tiền đê bao và các khoản thu khác ở địa phương.

Đến năm 2020, ông Đ có đăng ký cấp lại tổng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ chính quy và đăng ký cấp thêm phần diện tích đất mà ông Đ sử dụng chưa được cấp giấy là 7.062m$^2$.

Đến ngày 29/10/2024, ông Đ chỉ nhận được giấy đất đối với thửa số 342, tờ bản đồ số 4 diện tích là 7.639,9m$^2$ và thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4, diện tích là 18.069m$^2$. Phần diện tích đất còn lại của ông Đ là 7.062m$^2$ thì không biết lý do vì sao Nhà nước lại cấp nhầm cho hộ ông Nguyễn Trọng K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04632 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/9/2018.

Đến ngày 27/9/2018, hộ ông K gồm ông K, bà H, chị L1, chị H1, anh T đã làm hợp đồng tặng cho lại cho cá nhân bà Phạm Thị Thanh H, trong khi đất do ông Đ đang canh tác từ năm 1991 cho đến nay, hiện trạng đất đang trồng lúa. Sau khi phát hiện đất ông Đ bị cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Trọng K (hộ ông K tặng cho lại bà H) ông Đ có làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã P yêu cầu bà H chuyển trả lại cho ông Đ diện tích đất đã cấp nhầm là 7.062m$^2$; Ủy ban nhân dân xã có động viên phía bà H chuyển trả lại cho công Đua quyền sử dụng đất đã cấp nhầm nhưng bà H không đồng ý.

Nay ông Đ yêu cầu:

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Trọng K gồm ông Nguyễn Trọng K, bà Phạm Thị Thanh H, chị Nguyễn Thị Xuân L1, chị Nguyễn Thị Xuân H1, anh Nguyễn Trọng T với bà Phạm Thị Thanh H đối với diện tích đất trồng lúa 7.062m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02, lập ngày 27/9/2018.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Thanh H đối với diện tích đất trồng lúa 7.062m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02 do bà Phạm Thị Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng dất, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (theo nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý trên giấy chứng nhận ngày 21/9/2018 được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ6 xác nhận ngày 05/10/2018 với nội dung là tặng cho bà Phạm Thị Thanh H. CMND số: 351822133, địa chỉ thường trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang theo hồ sơ số 004632.TA.001.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CP 252832 đối với diện tích đất trồng lúa 7.062m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02 cấp cho hộ ông Nguyễn Trọng K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp ngày 21/9/2018.

Yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất trồng lúa 7.062m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp tài sản ngày 19/02/2025 là diện tích đất có tranh chấp (Phần diện tích 7.026 m$^2$, thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Trọng K ngày 21/9/2018), giữa bà Phạm Thị Thanh H và Ngân hàng TMCP Đ7, Chi nhánh A – A. Bởi vì, phần đất mà bà H đem thế chấp cho Ngân hàng đang phát sinh tranh chấp nên việc ký kết hợp đồng thế chấp này là không hợp pháp.

Ông Đ thừa nhận: Ông Đ có 01 lần thu tiền thuế đất từ bà H vì thời điểm đó ông là Tập đoàn P4 nơi có diện tích đất tranh chấp. Ông Đ không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Thanh H.

Tại phiên hòa giải, ông Đ có ý kiến: Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H thì ông Đ không yêu cầu bà H và hộ gia đình bà H trả lại tiền trang trải, cải tạo, bồi đắp diện tích đất đang tranh chấp. Ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác đối với ý kiến nêu trên. Trong vụ án này ông Đ không yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ có anh Hồ Phước L đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Phước Đ và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ: Không tiếp tục yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà H và Ngân hàng.

Ông Đ, có anh L đại diện theo ủy quyền đồng ý trả lại cho bà H các khoản tiền gồm: Tiền thuế sử dụng đất nông nghiệp, thủy lợi phí, tiền bờ bao, quỹ tình nghĩa, tiền quốc phòng, tiền quản lý và tiền bơm nước do bà H đã đóng. Anh L thống nhất: Nếu các bên không thỏa thuận được thì vụ việc có liên quan đến các khoản phí sẽ được giải quyết thành một vụ án khác.

*Theo đơn và lời khai của phía bị đơn trình bày:*

Vào những năm 1990, cha ruột của ông Nguyễn Trọng K là cụ Nguyễn Văn N2 cùng một số cán bộ hưu trí khác vào khu vực Trại giống P khai phá ruộng đất, cha chồng bà H (cụ N2) khai phá được hơn 06 ha đất ruộng nằm vùng đất trong, vùng đất ngoài là vùng đất của các cán bộ Sở Nông nghiệp tỉnh Đ, trong đó có ông Nguyễn Phước T1 là cán bộ của Sở Nông nghiệp khai phá được. Do canh tác không hiệu quả nên ông T1 đã kêu cụ N2 bán lại phần đất của ông T1 là 72 công đất. Để có tiền mua đất, cụ N2 đã bán 03 ha đất ruộng vùng trong cho cháu là Nguyễn Văn

Q và thêm tiền mua lại 72 công đất vùng ngoài của ông T1 với giá 80.000đồng/công đất, vị trí đất của ông Phước T1 có tứ cận như sau:

Mặt tiền ngoài giáp lộ nhựa kênh A chạy dài vô tới đường nước; Sau hậu giáp với đất của bà Sáu L2 ở Vĩnh Long; Một cạnh bên trái giáp với đất của ông Vũ Hồng N3 là cán bộ Sở Nông nghiệp tỉnh Đ; Một cạnh bên phải giáp với đất của bà Hai Đ3.

Thời điểm ông T1 bán đất cho cụ N2 hai bên chỉ giao đất trên giấy tờ, xác định số diện tích đất và giá đất nhưng không ra thực địa bàn giao đất vì hai bên đều biết cụ thể vị trí phần đất của ông T1 bán cho cụ N2 nên không bàn giao ngoài thực địa. Sau khi mua đất của ông Phước T1, do cụ N2 đã lớn tuổi và thường xuyên bị bệnh không có sức khỏe để canh tác đất nên không trực tiếp sản xuất mà giao hết 10 ha đất (gồm 03 ha đất khai phá và 07 ha đất còn lại mua của ông T1) cho con trai là ông Nguyễn Trọng K thuê canh tác từ năm 1991-1999. Hiện trạng đất cụ N2 mua của ông T1 lúc ban đầu là ô đất lung, đất nà, trũng và rất thấp nên canh tác khó khăn, không hiệu quả nên ông K không tiếp tục thuê đất này nữa. Ngày cụ Nguyễn Văn N2, ông Vũ Hồng N3, ông Nguyễn Phước T1 vào khai phá đất thì có ông Đào Văn K1 nguyên là Ấ đội, tập đoàn T3 ấp P và ông Nguyễn Tiến D nguyên là Trưởng ấp P đều biết phần đất 72 công do cụ N2 mua lại của ông T1 có ranh sau hậu giáp với đất của bà Sáu L2 quê ở tỉnh Vĩnh Long.

Đến khoảng năm 1998-1999, Nhà nước có chủ trương kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất 72 công cụ Ngợi mua của ông T1 đã chia cho 03 người con, vị trí đất chia từ ngoài vào trong tính từ kênh A vào trong theo thứ tự Nguyễn Trọng H2 16 công đất, Nguyễn Trọng H3 24,5 công đất và đất sau hậu chia cho Nguyễn Trọng K hơn 27 công đất. Vì vậy các con của cụ N2 trong đó có ông Nguyễn Trọng K đã đăng ký cấp giấy và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/3/2000 với tổng diện tích 27.177m$^2$ đất trồng lúa gồm 02 thửa: Thửa đất số 138, diện tích 20.115m$^2$; Thửa đất số 182, diện tích 7.062m$^2$ cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T.

Sau khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì từ năm 2000 - 2002, vợ chồng bà H đều đóng tiền thuế sử dụng đất nông nghiệp, thủy lợi phí, tiền bờ bao, quỹ tình nghĩa, tiền quốc phòng, tiền quản lý và tiền bơm cho Trạm bơm số 2 ấp P và ông Hồ Phước Đ là người đi thu tiền. Tất cả các loại thuế, phí và quỹ nêu trên đều quy ra thóc trên tổng số 27 công đất mà bà H đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Quỹ tình nghĩa: 2kg thóc/1công × 27 công đất = 54kg; Quỹ quốc phòng: 1kg thóc/1công × 27 công đất = 27kg; Quỹ quản lý: 1kg thóc/1công x 27 công đất = 27kg. Tổng cộng là 18 kg thóc/năm; Tiền bờ bao: 35.000 đồng/năm x 27 công = 950.000 đồng; Thuế nông nghiệp: 636.000 đồng; Phí thủy lợi: 40kg/công x 27 công = 1.080kg x giá lúa 3.700 = 3.996.000 đồng.

Tổng cộng số tiền vợ chồng bà H nộp vào thời điểm từ năm 2000 là 5.981.000đồng. Sau này, Nhà nước có chính sách miễn các loại thuế và nguồn thu nên gia đình bà H không nộp nữa.

Do đó, ông Hồ Phước Đ đều biết thửa đất số 182, diện tích 7.062 $m^2$ cùng tờ bản đồ số 02 bà H đã được Nhà nước cấp giấy và đóng thuế hàng năm cho Nhà nước nhưng ông Đ vẫn cố tình chiếm dụng không trả đất lại cho gia đình bà H.

Mặc dù các anh em bên chồng bà H đã được cha mẹ cho đất và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế các con của cụ N2 (cha chồng của bà H) chưa nhận đất mà đất vẫn do cụ N2 cho thuê đất lấy tiền dưỡng già. Từ năm 1991-1998 ông Nguyễn Trọng K thuê lại của cụ N2. Từ năm 1999 trở về sau cụ N2 cho người khác thuê toàn bộ 72 công đất. Do từ khi mua đất của ông T1, cụ N2 cho người khác thuê chỉ tính mão số tiền không tính tiền thuê từng công đất.

Đến năm 2005, cụ Nguyễn Văn N2 chết, mẹ chồng bà H (tên thường gọi là cụ Hai P2) tiếp tục cho thuê đất nên phía bà H không biết đất của gia đình bà bị ông Hồ Phước Đ đang bao chiếm sử dụng. Đến năm 2013, ông M1 người sử dụng đất giáp ranh với bà H có nói với bà H là phần đất cha mẹ chồng cho bà H đã được cấp giấy hiện do ông Đ đang sử dụng nhưng bà H không tin. Vì sau khi được cha mẹ chồng cho đất thì ông K và bà H cho rằng phần đất của mình nằm ở giữa còn phía sau là của ông Nguyễn Trọng H3 nên bà H không tranh chấp với ông Đ.

Sau khi cụ Nguyễn Văn N2 chết thì mẹ chồng bà H là cụ Nguyễn Thị P3 (tên thường gọi là cụ Hai P2) tiếp tục cho anh Nguyễn Văn N4 thuê đất đến năm 2013; Bên cạnh đó nội bộ anh em trong gia đình mâu thuẫn bất hòa và vợ chồng bà H sống ở huyện C từ lâu, không trực tiếp đến canh tác đất và giao cho người khác thuê đất canh tác nên không phát hiện đất của mình do ông Đ sử dụng. Đến năm 2018, sau khi hộ gia đình Nguyễn Trọng K chuyển nhượng lại thửa đất số 182, diện tích 7.062$m^2$, tờ bản đồ số 02 cho vợ là Phạm Thị Thanh H thì ông K, bà H cùng hộ gia đình ông K mới biết toàn bộ diện tích thửa đất số 182 của cụ N2 cho gia đình bà H đã bị ông Hồ Phước Đ bao chiếm sử dụng từ lâu.

Nếu ông Đ cho rằng đây là phần đất ông mua của ông Hai N tại sao năm 1990-1997 ông không đi đăng ký cấp giấy hết phần đất mà ông Hai N bán cho ông Đ.

Năm 2024, bà Phạm Thị Thanh H có làm đơn khởi kiện gửi Ủy ban nhân dân xã P, huyện T yêu cầu ông Hồ Phước Đ trả lại 7.062m$^2$ diện tích đất lúa mà ông Đ đang lấn chiếm sử dụng của gia đình bà H. Ban đầu, bà H là người khởi kiện nhưng đến khi Ủy ban nhân dân xã P mời hòa giải thì ông Hồ Phước Đ là người yêu cầu hòa giải còn gia đình bà H lại là người bị yêu cầu. Khoảng những năm trở lại đây, ông K, bà H mới tiếp nhận phần đất cha mẹ cho là 27.177m$^2$ và bà H tiếp tục cho người khác thuê canh tác, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất nêu trên bà H thế chấp Ngân hàng từ năm 2012 cho đến năm 2015.

Nay bà H yêu cầu ông Hồ Phước Đ trả lại cho bà H diện tích 7.062m$^2$ đất trồng lúa, thuộc thửa 182, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Trọng K vào ngày 21/9/2018, tặng cho bà Phạm Thị Thanh H vào ngày 05/10/2018, hiện ông Đ đang lấn chiếm sử dụng. Hiện nay, ông K và bà H đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 182, diện tích 7.062m$^2$, tờ bản đồ số 02 tại Ngân hàng TMCP Đ7 – Chi nhánh A để vay tiền kinh doanh.

Tại phiên hòa giải, phía bà H trình bày thêm: Ông Đ cho rằng ông Đ đóng thuế diện tích đất tranh chấp là không đúng bởi vì ông Đ là người thu thuế nông nghiệp và có ký tên vào phiếu thu của bà H nên ông Đ biết rõ đất tranh chấp do bà H đóng thuế.

Đối với ý kiến của ông Đ về việc nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H thì bà H và hộ gia đình bà H đồng ý trả lại tiền trang trải, cải tạo, bồi đắp diện tích đất đang tranh chấp với chi phí hợp lý và đúng quy định của pháp luật. Bị đơn đồng ý tách việc giải quyết nói trên thành vụ kiện khác.

*Theo văn bản và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ trình bày:*

Ngày 10/3/2000, ông Nguyễn Trọng K được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 138, diện tích 20.115,0 m$^2$, mục đích sử dụng đất lúa và thửa đất số 182, diện tích 7.062,0 m$^2$, mục đích sử dụng đất lúa, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã P, huyện T.

Ngày 19/9/2018, hộ ông Nguyễn Trọng K thực hiện hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 138, diện tích 20.115,0 m$^2$, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa

nước và thửa đất số 182, diện tích 7.062,0 $m^2$, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 2 (cấp đổi theo mẫu Giấy mới).

Ngày 21/9/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất nêu trên cho hộ ông Nguyễn Trọng K.

Ngày 27/9/2018, hộ ông Nguyễn Trọng K xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 138, diện tích 20.115,0 $m^2$, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước và thửa đất số 182, diện tích 7.062,0 $m^2$, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 2 cho bà Phạm Thị Thanh H và được Phòng C chứng nhận số 9046, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 05/10/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ6 chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất nêu trên. Nội dung: Tặng cho bà Phạm Thị Thanh H.

Việc Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 2, diện tích 7.062,0 $m^2$, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước cho hộ ông Nguyễn Trọng K dựa trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp là phù hợp theo quy định tại Điều 76 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ6 chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phạm Thị Thanh H do nhận tặng cho dựa trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Phòng C chứng nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ7 - Chi nhánh A – A:*

Tòa án tống đạt hợp lệ đối với Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, Ngân hàng không có văn bản ý kiến, không tham gia hòa giải và vắng mặt không có lý do.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 44/2025/DSST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp,, đã tuyên xử:*

1/ Đình chỉ một phần giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Phước Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thanh H và Ngân hàng TMCP Đ7.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Phước Đ.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Trọng K gồm ông Nguyễn Trọng K, bà Phạm Thị Thanh H, chị Nguyễn Thị Xuân L1, chị Nguyễn Thị Xuân H1, anh Nguyễn Trọng T với bà Phạm Thị Thanh H đối với diện tích đất trồng lúa 7.062m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02, lập ngày 27/9/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trồng lúa 7.062m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02 do bà Phạm Thị Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (theo nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý trên giấy chứng nhận ngày 21/9/2018 được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ6 xác nhận ngày 05/10/2018 với nội dung là tặng cho bà Phạm Thị Thanh H. CMND số: 351822133, địa chỉ thường trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang theo hồ sơ số 004632.TA.001).

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CP 252832 đối với diện tích đất trồng lúa 7.062 m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Trọng K vào ngày 21/9/2018; đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Tháp:

Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CP 252832 đối với diện tích đất trồng lúa 7.062 m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02 do Sở T cấp cho hộ ông Nguyễn Trọng K ngày 21/9/2018;

Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Thanh H đối với diện tích đất trồng lúa 7.062m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02 theo xác nhận ngày 05/10/2018 của cơ quan có thẩm quyền là Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ6 với nội dung là tặng cho bà Phạm Thị Thanh H.

Diện tích đất 7.062m$^2$ hiện nay do ông Hồ Phước Đ đang quản lý và sử dụng, tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

4/ Ông Hồ Phước Đ được quyền đến cơ quan có thẩm quyền tiến hành việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất trồng lúa 7.062m$^2$ (đo đạc thực tế là 7.260,0m$^2$) thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02 nêu trên, tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp theo quy định của pháp luật, (Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm

định tại chỗ ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 28/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ6 (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XX, tỉnh Đồng Tháp).

5/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Thanh H yêu cầu ông Hồ Phước Đ trả lại cho bà diện tích đất trồng lúa 7.062 $m^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02; Đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Phước Đ không phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm; Bà Phạm Thị Thanh H phải nộp số tiền 18.358.000đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 6.179.000đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí DSST số 0000097 ngày 13/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp (Nay là Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp). Như vậy, bà H còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 12.179.000đồng.

7/ Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Thanh H phải chịu tổng cộng số tiền 7.348.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Đ đã tạm ứng số tiền 7.348.000đồng nêu trên và đã chi xong. Do đó, bà H có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ số tiền là 7.348.000đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:*

Ngày 18/9/2025, Bà Phạm Thị Thanh H làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của gia đình bà, nguồn gốc đất do gia đình bà tạo lập hợp pháp, phía ông Đ lấn chiếm mà lại được cấp sơ thẩm công nhận là không đúng quy định pháp luật, yêu cầu phúc xử lại bác khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H.

Ngày 22/9/2025, Ngân hàng TMCP Đ7 – Chi nhánh A – A cũng làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của phía bà H.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Luật sư của nguyên đơn cho rằng, diện tích đất nêu trên có nguồn gốc là khai phá từ trại lâm nghiệp giống, ông Đ cũng được chuyển nhượng từ ông K2 tuy không có giấy tờ nhưng thực tế đã sử dụng từ trước tới nay, phía ông K có đất gắn liền nhưng không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của ông Đ, nên việc sử dụng đất

của ông Đ từ trước tới nay là hợp pháp, việc ông Đ khởi kiện để đòi lại phần diện tích đất nêu trên là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và công nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ là phù hợp. Luật sư đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn và Luật sư của bị đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố cho rằng, diện tích đất nêu trên đã được chuyển nhượng, được cấp giấy chứng nhận và đã được sử dụng hợp pháp. Nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát cấp phúc thẩm tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm cho rằng, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ Luật tố tụng Dân sự, những người tham gia phiên tòa cũng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo luật định, về nội dung thấy chứng cứ của phía bà H là có căn cứ vì đã mua bán chuyển nhượng hợp pháp, đã thực hiện việc đóng thuế và các nghĩa vụ về tài chính đất, còn về phía ông Đ mặc dù cho rằng có việc mua bán nhưng lại không có các giấy tờ để chứng minh về nguồn gốc.

Do đó Viện kiểm sát cấp phúc thẩm đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bà H, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và của phía Ngân hàng TMCP Đ7– Chi nhánh A – A.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa nghe đương sự trình bày và nghe Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của phía bà Phạm Thị Thanh H và Ngân hàng TMCP Đ7 – Chi nhánh A – A đều làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng TMCP Đ7 – Chi nhánh A – A đã được Tòa án tống đạt triệu tập hợp lệ theo luật định. Tuy nhiên, phía ngân hàng vắng mặt. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào quy định của Bộ Luật tố tụng Dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của phía ngân hàng.

[2] *Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:*

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ. hòa giải đối thoại, trong đó phía ông Đ trình bày, ông có mua đất của ông Hai N vào năm 1990, giấy tờ mua của ông Hai N đã bị thất lạc và ông cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 - 1997 với diện tíh là 24.000m$^2$, giấy tờ cấp đất thời điểm đó

khi cấp đổi lại thì xã đã thu giữ nên hiện nay ông không còn lưu giữ được các bản giấy chứng nhận này. Khi chuyển nhượng đất thì không đo đạc trên giấy mua bán, thực tế ông Đ đã canh tác từ năm 1991 và đóng thuế năm1996 đến nay, nhưng giấy tờ đóng thuế cũng bị thất lạc.

Phía bà H thì cho rằng, năm 1990 cha chồng của bà là ông Nguyễn Văn N2 cùng một số cán bộ hưu trí khác vào khu vực trại giống P để khai phá ruộng đất, khai phá được hơn 6 hecta đất ruộng nằm phía đất trong, vùng đất ngoài là đất của các cán bộ Sở Nông nghiệp.

Trong đó, ông Nguyễn Phước T1 là cán bộ Sở Nông nghiệp cũng khai phá được diện tích đất nhưng do canh tác không hiệu quả, nên ông T2 đã bán lại phần đất trên cho ông N2 diện tích là 72 công đất, lúc đó để có tiền mua đất, ông N2 đã bán 3 hecta đất ruộng vùng trong cho cháu là Nguyễn Văn Q và thêm tiền để mua 72 công đất của ông T2 với giá 80.000đồng/công.

Chồng bà H là ông Nguyễn Trọng K (là con của ông N2) tiến hành kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được huyện T cấp giấy chứng nhận vào ngày 10/3/2000. Tổng diện tích là 27.177m$^2$ đất trồng lúa. Trong đó có diện đất tranh chấp là 7.062m$^2$ thuộc thửa 182.

Cụ N2 cho ông K diện tích đất này, ông K vẫn để cho cụ N2 cho thuê lấy tiền dưỡng già, đến năm 2005 thì ông N2 chết, ông N2 có vợ là bà P2 tức là mẹ ruột của ông K tiếp tục cho thuê.

Thời điểm này, có ông Nguyễn Văn N4 thuê năm 2013, sau khi bà P2 chết thì ông K tiếp tục cho anh N4 thuê, quá trình thuê ông N4 để cho phía ông Đ chiếm dụng nên gia đình bà H không phát hiện việc ông Đ chiếm dụng đất trên.

[2.2] Nay ông Đ khởi kiện cho rằng, nguồn gốc diện tích 7.062m$^2$ nêu trên là do ông mua của ông Hai N, nhưng không có tài liệu, giấy tờ hay chứng cứ gì chứng minh là ông mua đất này của ông Hai N, nên không có cơ sở chấp nhận.

Phía bà H, ông K cho rằng, ông N2 là cha ruột ông K mua 72 công đất, trong đó diện tích đất tranh chấp là 7.062m$^2$ có nguồn gốc là chuyển nhượng đất từ ông T1, gia đình bà H đã thực hiện nghĩa vụ thuế, các nghĩa vụ tài chính của địa phương về đất đai, đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Việc gia đình bà H sử dụng đất dưới hình thức cho thuê để thu nhập sinh sống là phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, quá trình cho thuê bị người khác chiếm dụng, nên yêu cầu phản tố đòi lại phần đất trên của bà H là có cơ sở chấp nhận.

Do đó cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nên ông Đ phải nộp, tuy nhiên ông là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo luật định.

[4] *Về chi phí tố tụng:* Phía ông Đ phải nộp số tiền 7.348.000đồng, ông Đ đã nộp xong.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo, nên phía người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Bởi các lẽ trên; Áp dụng Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự.

## QUYẾT ĐỊNH

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ7– Chi nhánh A – A.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Thanh H. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Khoản 2 Điều 227 và Khoản 2 Điều 244 của Bộ Luật tố tụng Dân sự; Áp dụng các Điều 180, 189, 197, 199 và Điều 203 của Bộ Luật Dân sự; Áp dụng Khoản 33 Điều 3; Điều 134, 136, điểm d, đ Khoản 2 và điểm đ Khoản 3 Điều 152 của Luật Đất đai; Áp dụng Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ một phần giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Phước Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thanh H và Ngân hàng TMCP Đ7.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Phước Đ về việc đòi tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Trọng K gồm ông Nguyễn Trọng K, bà Phạm Thị Thanh H, chị Nguyễn Thị Xuân L1, chị Nguyễn Thị Xuân H1, anh Nguyễn Trọng T với bà Phạm Thị Thanh H đối với diện tích đất trồng lúa 7.062m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02, lập ngày 27/9/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Phước Đ về việc đòi Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trồng lúa 7.062m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02 do bà Phạm Thị Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (theo nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý trên giấy chứng nhận ngày 21/9/2018 được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ6 xác nhận ngày 05/10/2018 với nội dung là tặng cho bà Phạm Thị Thanh H. CMND số: 351822133, địa chỉ thường trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang theo hồ sơ số 004632.TA.001).

4/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Phước Đ về việc đòi Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CP 252832 đối với diện tích đất trồng lúa 7.062 m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Trọng K vào ngày 21/9/2018; đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Thanh H.

Buộc ông Hồ Phức Đ4 trả lại cho bà diện tích đất trồng lúa 7.062 m$^2$ thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 02; Đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Phước Đ được miễn nộp do là người cao tuổi; Bà Phạm Thị Thanh H được hoàn trả số tiền được khấu trừ vào số tiền 6.179.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo Biên lai thu số 0000097 ngày 13/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp (Nay là Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

7/ Về chi phí tố tụng: Ông Đ đã nộp xong.

8/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao.
- VCT và KSXXPT tại Tp. HCM.
- VKSND tỉnh Đồng Tháp.
- TAND tỉnh Đồng Tháp.
- THADS tỉnh Đồng Tháp.
- Những người tham gia tố tụng.
- Lưu VP; HS vụ án.
- TK: Vũ Ngọc Yến Xuân.

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

**LÊ HOÀNG TẤN**