TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2026/DS-PT
Ngày: 15-01-2026
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy tay mua bán đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Tôn

Ông Nguyễn Chí Dũng

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Lê Viết Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà:*** Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/11/2025 và ngày 15/01/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 484/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy tay mua bán đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 547/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 590/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025, Thông báo thay đổi thời gian và địa điểm mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 539/TB-TA ngày 19/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Nguyễn Thị Lan H, sinh năm 1958;

1.2. Lê Văn T, sinh năm 1975;

1.3. Lê Văn P, sinh năm 1977;

1.4. Lê Văn Duy Q, sinh năm 1983;

1.5. Lê Văn G, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Lan H, anh Lê Văn P, anh Lê Văn Duy Q, anh Lê Văn G: Anh Lê Văn T, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lan H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn P, anh Lê Văn Duy Q, anh Lê Văn G: Luật sư Nguyễn Quang H1 là thành viên của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

2. Bị đơn: Phạm Văn Â, sinh năm 1922 (chết ngày 01/4/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Phạm Văn Â:

2.1. Phạm Văn H2, sinh năm 1965;

2.2. Phạm Văn S, sinh năm 1959 (Có mặt);

2.3. Phạm Thị Kim M, sinh năm 1973;

2.4. Phạm Văn H3, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn H3, ông Phạm Văn H2, bà Phạm Thị Kim M: Bà Tăng Thị L, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Phạm Văn H3, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H3: Bà Tăng Thị L, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) (Có mặt).

3.2. Nguyễn Công Đ, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Q, tỉnh Quảng Bình).

3.3. Ủy ban nhân dân huyện T (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đào Ngọc B, chức vụ: Chủ tịch (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, đường N, Ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Lan H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn P, anh Lê Văn Duy Q, anh Lê Văn G là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn anh Lê Văn T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan H, anh Lê Văn P, anh Lê Văn Duy Q, anh Lê Văn G trình bày:

Các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn Â và ông Phạm Văn H3 hoàn trả phần đất diện tích 359,5m^2, tại thửa đất số 783, tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng đất ở đô thị, tương ứng thửa số 71, tờ bản đồ chính quy số 35, tọa lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có vị trí tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Phạm Văn Â dài 30,2m; Hướng Tây giáp bao ngạn dài 29,82m; Hướng Nam giáp đất ông Hồ R (nay con là ông Nguyễn Văn Q1 sử dụng) dài 12m và H4 Bắc giáp Gò Tự D dài 12m đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Nguồn gốc đất là năm 1976 cha và mẹ của anh T mua lại của ông Phan Văn C, sau đó canh tác và sử dụng đến năm 1985, đến tháng 6/1985 đã gửi lại cho bà ngoại anh T là bà Nguyễn Thị P1 quản lý. Từ năm 1986 đến năm 1995 bà ngoại và cậu anh T sử dụng trồng bạch đàn. Năm 1995 gia đình anh T về T sinh sống và bà ngoại anh T giao lại phần đất 359,5m^2 cho cha mẹ anh T sử dụng đến năm 2012 và không bán cho ai cả.

Nay các nguyên đơn yêu cầu các con ông Â (do ông Â chết) nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Â là ông Phạm Văn H3, ông Phạm Văn H2, ông Phạm Văn S và bà Phạm Thị Kim M trả lại phần đất diện tích 359,5m^2, tại thửa số 783, tờ bản đồ số 1, tương ứng thửa số 71, tờ bản đồ chính quy số 35, mục đích sử dụng: Đất thổ cư, tọa lạc tại đường G, khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 28/10/2024, các nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án giải quyết bao gồm:

Hủy giấy tay sang nhượng đất ngày 18/6/2002 giữa bên bán ông Nguyễn Công Đ với bên mua ông Phạm Văn H3.

Hủy giấy tay sang nhượng đất ngày 25/7/2002 giữa bên bán ông Phạm Văn H3 với bên mua ông Phạm Văn Â.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phạm Văn Â ngày 05/9/1992 số vào sổ 00291-QSDĐ/A2 diện tích 1.600m^2, thửa số 783, tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất thổ cư, tọa lạc khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Thay đổi yêu cầu là chỉ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phạm Văn Â ngày 05/09/1992 số vào sổ 00291-QSDĐ/A2 diện tích 1.600m^2, thửa số 783, tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất thổ cư, tọa lạc khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn ông Phạm Văn H3, ông Phạm Văn H2, ông Phạm Văn S, bà Phạm Thị Kim M có bà Tăng Thị L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp: Vào khoảng năm 1959 ông Phạm Văn Â khai mở đất ở, đất trồng cây lâu năm với tổng diện tích là khoảng gần 4.000m^2, tọa lạc tại đường G thuộc khóm A, thị trấn S, huyện T. Trong đó có hơn 3.000m^2 đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Â vào năm 1992. Ông Â sử dụng ổn định một phần trồng cây lâu năm và một phần đào hầm nuôi cá tra.

Đến năm 1997, Nhà nước mở rộng đường có bồi thường đất cho ông Â nên ông Â lấp hầm, tiếp tục trồng cây lâu năm và sử dụng cho đến nay. Phần diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần đất tranh chấp nhưng đã sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1959 cho đến nay. Nguồn gốc đất tranh chấp còn lại là vào năm 2002 ông Phạm Văn H3 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công Đ diện tích 222m^2 (chiều ngang 12m, chiều dài 18,5m) với số tiền 3.000.000 đồng theo Giấy sang nhượng đất ngày 18/6/2002. Đất này trước đây là của bà Nguyễn Thị P1 (là mẹ của bà Nguyễn Thị Lan H) sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Công Đ (ông Đ là cháu ruột của bà P1, gọi bà P1 bằng cô ruột) theo Giấy nhận tiền ngày 21/7/1999 và ngày 02/02/2000. Việc chứng kiến nhận tiền giữa bà P1 và ông Đ có ông Lê Văn L1 là chồng của bà Lan H ký tên vào biên nhận tiền ngày 21/7/1999.

Sau khi, ông Đ mua và sinh sống trên phần đất này được một thời gian thì đến năm 2002 ông Đ sang nhượng toàn bộ đất mua của bà P1 cho ông H3. Vì vậy khi làm thủ tục mua bán thì ông Đ đã giao lại cho ông H3 toàn bộ giấy tờ về nguồn gốc đất mua bán giữa bà P1 và ông Đ cho ông H3 giữ để làm tin. Sau khi bán đất cho ông H3 xong thì vợ chồng ông Đ đã bỏ đi nơi khác sinh sống. Cho đến nay ông Đ không có trở về địa phương và ông H3 không biết hiện nay ông Đ đang ở đâu. Còn bà P1 thì đã chết vào năm 2003.

Sau khi mua đất của ông Đ thì ông H3 đã sang nhượng lại toàn bộ cho cha là ông Â với giá 3.000.000 đồng theo Giấy sang nhượng đất ngày 25/7/2002 và ông Â đã sử dụng trồng cây trên đất từ năm 2002 cho đến nay.

Năm 2008 và năm 2009 Nhà nước quy hoạch mở đường Gò Tự D trúng vào nền nhà của ông Lê Văn L1. Nhà nước đo đạc lại khu vực đất xung quanh thì phát hiện ông Nguyễn Công Đ đã lấy một phần đất bờ bao của Nhà nước bán cho ông H3. Do đó ông H3, ông Â phải trả lại cho Nhà nước hiện trạng của bờ bao Thị trấn, nên không còn đủ diện tích 222m^2 mà chỉ còn diện tích 131,1m^2. Ông Â và ông H3 trồng bạch đàn trên đất này cho đến nay.

Đến năm 2012 cây bạch đàn ngã qua làm gãy cây Ăngten của nhà ông L1, bà H, nên ông L1 đã khởi kiện ông H3 tại Tòa án và yêu cầu ông H3 bồi thường thiệt hại về tài sản. Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng thụ lý giải quyết và hai bên đã thỏa thuận thống nhất ông H3 bồi thường cho ông L1 số tiền 500.000 đồng. Ông L1 rút đơn khởi kiện và Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án vào năm 2012.

Tại đơn khởi kiện năm 2012 của ông Lê Văn L1 trình bày với Tòa án là đất có diện tích hơn 100m^2 cặp bờ bao ngạn cũ của ông H3 có được là ông L1 mua của ông Phan Văn C vào năm 1976. Đến năm 1985 ông về miền T sinh sống và để lại cho bà P1 là mẹ vợ. Sau đó bà P1 đã cho cháu ruột là ông Đ và ông Đ đã giao cho ông H3 để cấn trừ nợ.

Như vậy, trong thời gian ông L1 ở đây từ năm 1995 cho đến nay thì ông L1 đã biết đất này là của ông H3 nhận chuyển nhượng của ông Đ, ông H3 và ông Â đã sử dụng ổn định nhiều năm và ông L1 không có tranh chấp. Năm 2010 Nhà nước quy hoạch đường trúng vào đất ông L1 và đổi đất khác cho ông L1 là đất nền nhà giáp ranh đất ông H3 nhận chuyển nhượng của ông Đ, ông L1 cũng không tranh chấp. Đến năm 2012 do nhánh cây bạch đàn trên đất ông H3 ngã làm thiệt hại tài sản của ông L1, nên ông L1 chỉ kiện đòi bồi thường, không có tranh chấp đất. Có phải do đất này không phải là của ông L1 nên trong thời gian dài nhiều năm người khác đã sử dụng ông L1 không tranh chấp hay không. Từ năm 2002 cho đến năm 2018 là 16 năm ông H3 và ông Â sử dụng ổn định, đến nay ông L1 khởi kiện đòi đất là không có căn cứ pháp luật.

Tại đơn khởi kiện ông L1 trình bày diện tích hơn 100m^2 ông L1 mua của ông Phan Văn C nhưng tại sao nay ông L1 khởi kiện diện tích 359,5m^2 ông L1 cũng cho là đất mua của ông Phan Văn C. Như vậy đơn khởi kiện năm 2012 và đơn khởi kiện năm 2018 ông L1 đều trình bày với Tòa án liên quan đến phần đất tranh chấp, nhưng hai lần ông L1 trình bày diện tích khác nhau, lúc thì mua diện tích hơn 100m^2, lúc thì mua diện tích 325m^2, lời trình bày thật là mâu thuẫn, chứng minh bản thân ông khai chưa đúng sự thật.

Đất tranh chấp có nguồn gốc rõ ràng là của ông Â, ông H3 đã sử dụng ổn định lâu dài. Qua yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn yêu cầu ông Â và ông H3 trả lại phần đất diện tích 359,5m^2, thửa số 783, tờ bản đồ số 01, mục đích sử

dụng: Đất thổ cư, tọa lạc khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, tương ứng thửa số 71, tờ bản đồ chính quy số 35, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông H3, ông H2, ông S, bà M không đồng ý. Kể cả khởi kiện bổ sung cũng không đồng ý theo yêu cầu hủy giấy tay sang nhượng đất ngày 18/6/2002 giữa bên bán ông Nguyễn Công Đ với bên mua ông Phạm Văn H3; Hủy giấy tay sang nhượng đất ngày 25/7/2002 giữa bên bán ông Phạm Văn H3 với bên mua ông Phạm Văn Â; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phạm Văn Â ngày 05/9/1992 số vào sổ 00291-QSDĐ/A2 diện tich 1.600m^2, thửa số 783, tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất thổ cư, tọa lạc khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Thay đổi yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phạm Văn Â ngày 05/9/1992 số vào sổ 00291-QSDĐ/A2 diện tích 1.600m^2, thửa số 783, tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất thổ cư, tọa lạc khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bởi vì đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Â, ông H3 đã sử dụng ổn định lâu dài.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Đ trình bày: Vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T có văn bản ý kiến:

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân huyện đã cung cấp các thông tin, tài liệu, chứng cứ để phục vụ công tác xét xử, cũng như để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình theo đúng quy định. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Â đúng theo quy định và đúng đối tượng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp) đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn Nguyễn Thị Lan H, Lê Văn T, Lê Văn P, Lê Văn Duy Q và Lê Văn G.

Yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn Â (do ông Â chết) những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Â là Phạm Văn H3; Phạm Văn H2; Phạm Văn S và Phạm Thị Kim M trả lại phần đất diện tích 359,5m^2, tại thửa số 783, tờ bản đồ số 1, tương ứng thửa số 71, tờ bản đồ chính quy số 35, mục đích sử dụng: Đất thổ cư, tọa lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn Nguyễn Thị Lan H, Lê Văn T, Lê Văn P, Lê Văn Duy Q và Lê Văn G, yêu cầu:

Hủy giấy tay sang nhượng đất ngày 18/6/2002 giữa bên bán ông Nguyễn Công Đ với bên mua ông Phạm Văn H3.

Hủy giấy tay sang nhượng đất ngày 25/7/2002 giữa bên bán ông Phạm Văn H3 với bên mua ông Phạm Văn Â.

Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phạm Văn Â ngày 05/9/1992 số vào sổ 00291-QSDĐ/A2 diện tích 1.600m^2, thửa số 783, tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất thổ cư, tọa lạc khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/6/2025, bà Nguyễn Thị Lan H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn P, anh Lê Văn Duy Q, anh Lê Văn G không thống nhất bản án sơ thẩm nên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Bởi vì:

+ Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

+ Việc xác minh, thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ dẫn đến việc đánh giá chứng cứ, nhận định và quyết định không đúng pháp luật, gây thiệt hại và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người kế thừa của bà Nguyễn Thị Phi .

- *Anh Lê Văn T trình bày:* Thống nhất trình bày của Luật sư, không bổ sung gì thêm.

- *Bà Tăng Thị L trình bày:* Không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:*

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lan H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn P, anh Lê Văn Duy Q, anh Lê Văn G thực hiện đúng và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm

xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà H, anh T, anh P, anh Q, anh G; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp) và giao hồ sơ lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Bởi vì Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên để đưa những người liên quan vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm đã không làm rõ đối với các văn bản của cơ quan có thẩm quyền trả lời về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp có sự mâu thuẫn về nội dung về việc thửa đất đã được cấp quyền sử dụng đất hay không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp) thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy tay mua bán đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn P, anh Lê Văn Duy Q, anh Lê Văn G nộp đơn kháng cáo ngày 30/6/2025 là trong thời hạn kháng cáo nên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Công Đ vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lan H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn P, anh Lê Văn Duy Q, anh Lê Văn G yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Các đương sự thống nhất xác định phần đất tranh chấp diện tích 359,5m^2 trong phạm vi các mốc M1-M2-M6-M7-M8-M9-M1 theo Sơ đồ mốc ngày 10/7/2018 và Mảnh trích đo địa chính số 115-2018 ngày 31/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

- Về nguồn gốc đất:

Nguyên đơn cho rằng vào năm 1976 cha và mẹ của anh T mua lại của ông Phan Văn C, sau đó canh tác và sử dụng đến năm 1985, đến tháng 06/1985 đã gửi lại cho bà Nguyễn Thị P1 quản lý, sử dụng trồng bạch đàn đến năm 1995. Năm 1995 gia đình anh T về T sinh sống và bà P1 giao lại phần đất 359,5m^2 cho cha mẹ anh T sử dụng đến năm 2012 và không bán cho ai cả.

Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp có hai phần, trong đó phần diện tích đất thứ hai 131,2m^2 có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị P1 sang nhượng cho ông Nguyễn Công Đ theo giấy nhận tiền ngày 21/7/1999 có sự chứng kiến ký tên của ông L1 (chồng bà H) và biên nhận tiền ngày 02/02/2000. Sau đó, năm 2002 ông H3 nhận chuyển nhượng lại của ông Đ diện tích 222m^2 (chiều ngang 12m, chiều dài 18,5m) với số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo giấy sang nhượng ngày 18/6/2002. Sau đó ông H3 nhượng lại cho ông Â theo giấy tay ngày 25/7/2002. Tại Biên bản xác minh ngày 13/10/2019 (Bút lục 89) ông H3 trình bày: *"Nguồn gốc đất đầu tiên là của ông Phan Văn C, sau đó ông C bán cho bà P1 (là mẹ vợ của ông L1). Sau đó, bà P1 bán cho ông Nguyễn Công Đ. Đầu năm 2002, ông Đ bán phần đất đó cho ông Phạm Văn H3 (ông H3 mua dùm ba ông là ông Phạm Văn Â), hai bên mua bán có làm giấy viết tay, canh tác đất từ năm 2002 đến nay, chưa đăng ký quyền sử dụng đất"*, có xác nhận và ký tên của ông Phạm Văn H3: *"Phần đất trên tôi mua lại của ông Trương Công Đ1 là mua dùm cho cha tôi là ông Phạm Văn Â nên tôi không có liên quan gì đến phần đất trên"*.

Như vậy, có cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Phi N chuyển nhượng của ông Phan Văn C.

Tại Công văn số 185/CNVPĐKĐĐ ngày 08/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T (Bút lục 154) thể hiện: *"Qua kiểm tra đối chiếu sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì thửa đất số 71, tờ bản đồ 35, địa chỉ thửa đất thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp chưa có chủ sử dụng đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Tại Công văn số 336/UBND-NC ngày 24/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T (Bút lục A) cung cấp thông tin: *"Theo hồ sơ địa chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quản lý và cung cấp thì thửa đất 71, tờ bản đồ số 35 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* và Công văn số 404/UBND-NC ngày 06/12/2018 (Bút lục 152) cung cấp thông tin như sau: *"Theo mảnh trích đo số 115-2018, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 31/7/2018 thì*

phần diện tích tranh chấp 359,5m^2 thuộc phần thửa đất số 783, tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ 299) tương ứng thửa 71, tờ bản đồ số 35 (theo bản đồ địa chính chính quy). Thửa đất số 783, tờ bản đồ số 1 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Phạm Văn Â ngày 05/9/1992. Khi cấp giấy không xác định thành viên trong hộ (vì không có quy định). Việc cấp giấy đảm bảo đúng các điều kiện và trình tự, thủ tục theo quy định, đúng diện tích thửa, không có đo đạc thực tế, không có tranh chấp khi cấp giấy".

Tại Công văn số 61/CNVPĐKĐĐ ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (Bút lục 228) thể hiện: *"Qua kiểm tra đối chiếu hồ sơ đang quản lý tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì thửa đất số 71, tờ bản đồ 35, địa chỉ thửa đất thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp chưa có chủ sử dụng đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện thửa đất 71, tờ bản đồ 35 là bản đồ địa chính chính quy đang quản lý sử dụng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã được phê duyệt"*.

Tại Công văn số 25/UBND-NC ngày 03/02/2021 của Ủy ban nhân dân huyện T (Bút lục B) cung cấp thông tin: *"Phần diện tích 359,5m^2, thửa 71, tờ bản đồ số 35, tọa lạc đường G, khóm A, thị trấn S, huyện T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Â vào ngày 05/9/1992 theo hồ sơ địa chính 299, tại phần thửa đất số 783, tờ bản đồ số 01. Hiện nay, ông Phạm Văn Â chưa cấp đổi giấy chứng nhận theo hồ sơ địa chính chính quy"*.

Theo Trích lục bản đồ địa chính số 159/2019/TL.ĐC ngày 10/01/2019 thể hiện thửa 783, diện tích 1.600m^2, mục đích sử dụng ODT, tiếp giáp thửa 709, 776, 782, 868, 867. Mảnh trích đo địa chính số 115-2018 ngày 31/7/2018 thể hiện thửa 783, diện tích 790,4m^2, mục đích sử dụng CLN, tiếp giáp đường G, đê bao cũ, thửa 74, thửa 122. Các đương sự cho rằng Nhà nước quy hoạch mở đường Gò Tự D nên có thu hồi đất và bồi thường.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thửa 783 và thửa 71, hồ sơ thu hồi đất và hồ sơ hỗ trợ bồi thường khi thực hiện quy hoạch mở đường Gò Tự D, cũng như làm rõ sự mâu thuẫn của các cơ quan có thẩm quyền khi phúc đáp văn bản, cũng như khi cung cấp thông tin về đất đai là thiếu sót, chưa xem xét, thu thập, đánh giá đầy đủ chứng cứ để đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm thể hiện ý kiến của bà Tăng Thị L là bà P1 sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Công Đ, sau khi chuyển nhượng cho ông H3 xong thì vợ chồng ông Đ đã bỏ đi nơi khác sinh sống và bị đơn cung cấp Biên nhận ngày 21/7/1999 cho rằng gia đình bà P1 có nhận tiền chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ *"Hôm nay ngày 21-7-1999 tôi Nguyễn Xuân P2 có nhận của vợ chú Đ (tức cô Huỳnh L2) với số tiền 200.000 đồng"*.

Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ việc chuyển nhượng, các biên nhận để đưa bà Huỳnh L2 (vợ ông Đ), ông Nguyễn Xuân P2, bà Nguyễn Thị Thu T1 (các con của bà P1) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, không xem xét, đánh giá tính hợp pháp của từng hợp đồng chuyển nhượng (giấy sang nhượng đất), sự mâu thuẫn của các chữ ký và nội dung của các hợp đồng giấy tay, cũng như xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu (nếu có yêu cầu) để giải quyết vụ án toàn diện, triệt để vụ án.

Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất ngày 24/8/1992, ông Phạm Văn Â đăng ký 08 thửa đất với nguồn gốc đất cấp năm 1959 (Bút lục 247), trong đó có thửa đất số 783, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.600m^2, mục đích sử dụng đất T và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/1992. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc chuyển nhượng của ông Nguyễn Công Đ cho ông Phạm Văn H3 vào năm 2002 hay ông H3 nhận chuyển nhượng giùm cha là ông Phạm Văn Â theo xác nhận tại Biên bản xác minh ngày 13/10/2019 và tình tiết vì sao ông Â lại nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp vào năm 2002 nhưng ông Â đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 1992, cũng như quá trình sử dụng đất của các đương sự. Đồng thời, việc cấp, tống đạt, thông báo văn bản cho ông Nguyễn Công Đ là chưa phù hợp quy định tại Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do Tòa án sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ, chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà H, anh T, anh P, anh Q, anh G yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao về Tòa án sơ thẩm xét xử lại là có căn cứ chấp nhận. Từ đó, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Đối với đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, anh T, anh P, anh Q, anh G tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở nên được xem xét chấp nhận.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên bà H, anh T, anh P, anh Q, anh G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lan H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn P, anh Lê Văn Duy Q, anh Lê Văn G.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp).

3. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Lan H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn P, anh Lê Văn Duy Q, anh Lê Văn G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà H, anh T, anh P, anh Q, anh G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003823 ngày 07/7/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND Tỉnh;
- Phòng GĐKT,TT&THA TAND Tỉnh;
- VKSND khu vực 12 – Đồng Tháp;
- TAND khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (L.Hùng).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Võ Trinh