

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 276/2026/DS-PT

Ngày: 06 - 4 - 2026

V/v: “Tranh chấp dân sự về quyền
sử dụng đất, 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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh

Bà Bùi Thị Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 và 06 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 428/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Phùng Văn N, sinh năm 1962 (chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N:

1.1. Bà Bùi Thị Kim P, sinh năm 1962 (vắng mặt);

1.2. Ông Phùng Quốc C, sinh năm 1981 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường A1, tỉnh Đồng Tháp.

1.3. Bà Phùng Kiều T, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm X3, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Phùng Văn N1, sinh năm 1975 (chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N1:

2.1. Bà Phạm Thị Kiều O, sinh năm 1978 (vắng mặt) ;

2.2. Bà Phùng Thị Yến N2, sinh năm 1998 (có mặt);

2.3. Bà Phùng Thị Yến V, sinh năm 2007 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường A1, tỉnh Đồng Tháp

3. Ông Phùng Văn N3, sinh năm 1967 (có mặt);

4. Ông Phùng Văn N4, sinh năm 1970 (vắng mặt);

5. Ông Phùng Văn N5, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông N3, ông N4, ông N5: Ông Trần Đình H, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Số 200, T, phường C, Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Bà Võ Thị S, sinh năm 1963 (có mặt);

2. Ông Võ Văn V1, sinh năm 1973 (có mặt);

3. Ông Võ Văn Đ1, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn Đ1, bà Võ Thị S: Ông Võ Văn V1.

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường A1, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Văn Q thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lương Văn H2 (chồng bà S), sinh năm 1968 (vắng mặt);

2. Bà Lương Thị Thúy A1 (con bà S), sinh năm 1993 (vắng mặt);

3. Bà Lương Thị Thúy H3 (con bà S), sinh năm 1996 (vắng mặt);

4. Bà Phạm Thị Hồng H4 (vợ ông Đ1), sinh năm 1984 (vắng mặt);

5. Cháu Võ Hoàng N5 (con ông Đ1), sinh năm 2004;

6. Cháu Võ Hoàng K6 (con ông Đ1), sinh năm 2014;

Người đại diện theo pháp luật của Võ Hoàng N5, Võ Hoàng K6 là ông Võ Văn Đ1, sinh năm 1978 và bà Phạm Thị Hồng H4, sinh năm 1984.

7. Bà Đặng Thị L1 (vợ ông V1), sinh năm 1979 (vắng mặt);

8. Bà Võ Thị X2 (con ông V1), sinh năm 1998 (vắng mặt);

9. Cháu Võ Anh T3 (con anh V1), sinh năm 2008;

Người đại diện theo pháp luật của Võ Anh T3 là ông Võ Văn V1, sinh năm 1973 và bà Đặng Thị L1, sinh năm 1979.

10. Bà Nguyễn Thị N6 (vợ ông S2) sinh năm 1940 (chết ngày 26/02/2021);

11. Ông Võ Văn B (con bà N6, ông S2), sinh năm 1969 (vắng mặt);

12. Bà Võ Thị L3 (con bà N6, ông S2), sinh năm 1971 (vắng mặt);

13. Bà Võ Thị M2 (con bà N6, ông S2), sinh năm 1965 (vắng mặt);

14. Bà Võ Thị H6 (con bà N6, ông S2), sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường A1, tỉnh Đồng Tháp.

15. Bà Võ Thị M9 (con bà N6, ông S2), sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm A, Phường A, tỉnh Đồng Tháp.

16. Bà Võ Thị Tuyết M7 (con bà N6, ông S2), sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm x2, thị trấn S, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lương Văn H2, chị Lương Thị Thúy A1, chị Lương Thị Thúy H3, bà Phạm Thị Hồng H4, bà Đặng Thị L1, chị Võ Thị X2, ông Võ Văn B, bà Võ Thị L3, bà Võ Thị M2, bà Võ Thị H6, bà Võ Thị M9, bà Võ Thị Tuyết M7: Ông Võ Văn V1.

(Bà Võ Thị S, ông Võ Văn V1, ông Võ Văn Đ1, ông Võ Văn B, bà Võ Thị L3, bà Võ Thị M2, bà Võ Thị H6, bà Võ Thị M9, bà Võ Thị Tuyết M7 là bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N6).

17. Ủy ban nhân dân thành phố H.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố H: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A (xin xét xử vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phùng Văn N (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Bùi Thị Kim P, ông Phùng Quốc C, bà Phùng Kiều T), ông Phùng Văn N3, ông Phùng Văn N4, ông Phùng Văn N5, ông Phùng Văn N1 (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Phạm Thị Kiều O, bà Phùng Thị Yến N2, bà Phùng Thị Yến V).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ông Trần Đình H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha, mẹ của các nguyên đơn tên Phùng Văn C1 (C1 - sinh năm 1926, mất năm 1999) và Nguyễn Thị M9 (sinh năm 1935, mất năm 2003) quản lý sử dụng từ những năm 1950, quyền sử dụng đất này cha mẹ các ông nhận chuyển nhượng vào năm 1950 của ông Dương Văn D7 (đã chết), chiều ngang 20m, chiều dài 325m với giá 06 chỉ vàng 24kara, 9T8. Khi nhận chuyển nhượng, do cha mẹ các ông trả tiền chưa đủ nên hai bên không làm giấy tờ với nhau. Đến năm 1991, cha mẹ các nguyên đơn trả đủ tiền cho ông

D7 thì hai bên có làm “tờ sang nhượng đất thổ cư” xác lập văn tự từ năm 1991, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã An Bình. Khoảng năm 1986 đến năm 1987, gia đình ông bà Bảy Sàng (Võ Văn S2) quê quán Campuchia về Việt Nam sinh sống, đã dùng quyền lực chiếm đất, cất nhà ở và quản lý sử dụng trên quyền sử dụng đất của cha mẹ các ông khoảng ngang 19m, dài 44m. Trên quyền sử dụng đất này có 03 căn nhà gồm nhà bà Võ Thị S ở từ năm 2000, nhà ông Võ Văn V1 ở từ năm 2009, và ông Võ Văn Đ1 chung sống một nhà với bà Bảy Sàng từ năm 1986 – 1987, ngoài ra còn có cây ăn trái và các vật kiến trúc khác. Từ khi ông bà Sàng cùng các con sinh sống trên đất này, gia đình các ông đã tranh chấp liên tục nhưng không được xem xét, giải quyết làm cho cha mẹ các ông buồn khổ, oan ức không ăn, không ngủ sinh bệnh chết sớm.

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, anh em các ông yêu cầu bà Võ Thị S, ông Võ Văn V1 và ông Võ Văn Đ1: Phải liên đới trả cho anh em các ông quyền sử dụng đất có diện tích 870,8m² (trong đó có nhà bà Võ Thị S diện tích 103m², nhà ông Võ Văn V1 diện tích 86,9m², nhà ông Võ Văn Đ1 diện tích 63,7m², còn lại là chuồng gà, cây cối và đất trống có diện tích 635,2m²), theo mảnh trích đo địa chính số 20-2019, thuộc các thửa 536, 537, 538, 539, tờ bản đồ số 21; tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc để trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho anh em các ông. Đồng thời, các ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn S2, bà Võ Thị S. Ngoài ra, các ông không khởi kiện hay yêu cầu bổ sung gì thêm cho đến khi kết thúc vụ kiện. Các ông thống nhất theo biên bản định giá của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, các ông thống nhất các thửa đất và diện tích tranh chấp theo Mảnh trích đo số 20 năm 2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã H (nay là thành phố H).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phùng Văn N: Thống nhất như lời trình bày của ông H.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phùng Văn N Phùng Văn N1: Bà Phùng Thị Yến V thống nhất lời trình bày của ông H.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phùng Văn N, Phùng Văn N1: Bà Bùi Thị Kim P, Phùng Thị Kiều Tiên, Phùng Thị Yến N2, Phạm Thị Kiều O được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Ông Võ Văn V1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị S, ông Võ Văn Đ1, ông Lương Văn H2, bà Lương Thị Thúy A1, bà Lương Thị Thúy H3, bà Phạm Thị Hồng H4, bà Đặng Thị L1, bà Võ Thị X2, ông Võ Văn B, bà Võ Thị L3, bà Võ Thị M2, bà Võ Thị H6, bà Võ Thị M9, bà Võ Thị Tuyết M7 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông tên Võ Văn S2 (là con Liệt sĩ, sinh năm 1935, mất năm 2012) và mẹ tên Nguyễn Thị N6 sinh năm 1940, cha ông được Nhà nước cấp cho quyền sử dụng đất chiều ngang 21m, chiều dài 54m, diện tích theo đo đạc thực tế là 870,8m² (mảnh trích đo địa chính số 20-2019). Khi miền Nam giải phóng, đất nước thống nhất, gia đình ông từ Campuchia về Việt Nam sinh sống, không có đất cất nhà nên vào năm 1983, Nhà nước có chủ trương cấp đất cho gia đình chính sách nên gia đình ông được

cấp phần đất này và đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1983 cho đến nay, không ai tranh chấp. Quá trình sử dụng, cha ông đóng thuế đất ở hằng năm cho Nhà nước đầy đủ và anh em ông cùng xây cất nhà trên quyền sử dụng đất này (nhà bà S xây dựng năm 2006, nhà ông Võ Văn V1 xây dựng năm 1997 và ông Võ Văn Đ1 chung sống một nhà với cha mẹ ông từ năm 1983 đến nay). Đến năm 2000, cha ông Võ Văn S2 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.975m² (trong đó có diện tích 870,8m² đang tranh chấp). Năm 2006, thực hiện việc đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đất của cha ông được phân chia thành 04 thửa, cha ông giao cho bà S đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 258,2m² (mảnh trích đo địa chính số 20-2019), thuộc thửa 536, 537, tờ bản đồ số 21. Năm 2012, cha ông chết, quyền sử dụng đất thửa 538, 539 vẫn do cha ông là Võ Văn S2 đứng tên nhưng thực tế cha ông đã cho gia đình các anh, em ông gồm Võ Văn V1, Võ Văn Đ1, bà Võ Thị S quản lý, sử dụng. Mặt khác các nguyên đơn cho rằng quyền sử dụng đất này là ông Phùng Văn C1 (cha của các nguyên đơn) nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn D7. Tuy nhiên, tờ sang nhượng mặc dù có ghi tứ cận nhưng không có sơ đồ đo đạc cụ thể, theo tờ sang nhượng thì quyền sử dụng đất của các nguyên đơn ở phía Tây Quốc lộ 30, còn quyền sử dụng đất của gia đình ông ở phía Đông Quốc lộ 30. Vì vậy, các ông, bà không thống nhất với nội dung trong “tờ sang nhượng đất thổ cư”, việc khởi kiện của các nguyên đơn không đúng vị trí đất cũng không có chứng cứ chứng minh. Qua yêu cầu của các nguyên đơn, gia đình ông không thống nhất. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông không thể chấp tổ chức tín dụng hay cá nhân nào khác để vay vốn. Các ông thống nhất theo biên bản định giá của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Ông cam kết không yêu cầu phản tố cho đến khi kết thúc vụ kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố H (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố H là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường A) vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn gồm: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N gồm Bùi Thị Kim P, Phùng Quốc C, Phùng Kiều T; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N1 gồm Phùng Thị Yến N2, Phùng Thị Yến V, Phạm Thị Kiều O; Ông Phùng Văn N3, ông Phùng Văn N4 và ông Phùng Văn N5 về việc yêu cầu hộ bà Võ Thị S, ông Võ Văn V1 và ông Võ Văn Đ1 phải di dời nhà và các vật kiến trúc khác trên đất để trả lại cho các nguyên đơn quyền sử dụng đất diện tích 870,8m², thuộc các thửa 536, 537, 538, 539, tờ bản đồ số 21, đất do hộ bà Võ Thị S, ông Võ Văn S2 đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn gồm: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N gồm Bùi Thị Kim P, Phùng Quốc C,

Phùng Kiều T; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N1 gồm Phùng Thị Yến N2, Phùng Thị Yến V, Phạm Thị Kiều O; Ông Phùng Văn N3, ông Phùng Văn N4 và ông Phùng Văn N5 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Võ Thị S, hộ ông Võ Văn S2 đối với các thửa 536, 537, 538, 539, tờ bản đồ số 21.

(Theo mảnh trích đo địa chính số 20-2019, ngày 11/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2025 các nguyên đơn gồm ông Phùng Văn N (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Bùi Thị Kim P, ông Phùng Quốc C, bà Phùng Kiều T), ông Phùng Văn N3, ông Phùng Văn N4, ông Phùng Văn N5, ông Phùng Văn N1 (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Phạm Thị Kiều O, bà Phùng Thị Yến N2, bà Phùng Thị Yến V) kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn (do ông Trần Đình H đại diện trình bày) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ theo Quyết định giám đốc thẩm đã đưa vụ án ra xét xử là ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời tài sản trả lại diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn. Trong trường hợp cần thiết phải thu thập thêm tài liệu chứng cứ thì đề nghị **Hội đồng xét xử** hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Các bị đơn bà Võ Thị S, ông Võ Văn V1 không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình thẩm vấn tại phiên tòa đã thể hiện bản án sơ thẩm không phù hợp quy định pháp luật. Tại Quyết định giám đốc thẩm đã yêu cầu cấp sơ thẩm làm rõ một số nội dung liên quan đến phần đất tranh chấp, nhưng quá trình giải quyết lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung trên. Ủy ban nhân dân và bị đơn trình bày có chủ trương cấp đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc có hay không chủ trương này. Nguyên đơn đã có cung cấp tài liệu chứng cứ thể hiện đã tranh chấp từ năm 1996 nhưng không được chính quyền địa phương giải quyết triệt để. Nguyên đơn đã chứng minh được nguồn gốc phần đất tranh chấp và trên phần đất có 06 ngôi mộ của gia đình trong đó có mộ đã chôn cất trước năm 1975, do có tranh chấp nên từ trước đến nay nguyên đơn phải đi nhờ đất của hộ dân khác.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Tất cả những nội dung yêu cầu của Quyết định giám đốc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ, đã có văn bản hỏi Ủy ban nhân dân thị xã H và được trả lời phần đất này nguyên đơn không kê khai, bị đơn kê khai năm 1994. Tất cả người làm chứng

nguyên đơn yêu cầu không liên quan đến hồ sơ vụ án. Nguyên đơn không đưa ra chứng cứ mới so với các phiên tòa trước, không chứng minh được nguồn gốc đất nên không thể có quyết định thu hồi.

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

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Quyết định giám đốc thẩm đã hủy 02 bản án giải quyết trước đó để thu thập thêm tài liệu chứng cứ, nhưng quá trình thụ lý giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ theo yêu cầu Quyết định giám đốc thẩm. Ngoài ra, bản án sơ thẩm nhận định bị đơn quản lý sử dụng ổn định đất trên 30 năm là không có căn cứ, vì từ năm 2000 nguyên đơn đã có tranh chấp. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xử lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo bà Bùi Thị Kim P, bà Phùng Kiều T, bà Phạm Thị Kiều O và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Xét thấy, bà P, bà T và bà O có cùng nội dung kháng cáo với các nguyên đơn còn lại; các đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn gồm bà Võ Thị S, ông Võ Văn V1 và ông Võ Văn Đ1 tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc và giao trả quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 870,8m² (trong đó có nhà bà Võ Thị S diện tích 103m², nhà ông Võ Văn V1 diện tích 86,9m², nhà ông Võ Văn Đ1 diện tích 63,7m², còn lại là chuồng gà, cây cối và đất trống có diện tích 635,2m²) thuộc các thửa 536, 537, 538, 539, tờ bản đồ số 21 theo mảnh trích đo địa chính số 20-2019 ngày 11/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI) và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S2, bà S.

Lý do khởi kiện: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha, mẹ các nguyên đơn là ông Phùng Văn C1 (Cặp) (sinh năm 1926, mất năm 1999) và bà Nguyễn Thị M9 (sinh năm 1935, mất năm 2003), nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn D7 (đã chết) và quản lý từ năm 1950, chiều ngang 20m, chiều dài 325m với giá 06 chỉ vàng 24kara, vàng 9T8, nhưng do cha mẹ ông trả tiền chưa đủ nên hai bên không làm giấy tờ. Năm 1991, cha mẹ ông trả đủ tiền cho ông D7 thì hai bên có làm “tờ sang nhượng đất thổ cư” xác lập văn tự từ năm 1991, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã An Bình.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm:

- “Tờ sang nhượng đất thổ cư” xác lập văn tự từ năm 1991, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã An Bình;

- Người làm chứng cho phía nguyên đơn: ông Vương Ngọc H3 (con ông Vương Văn D7) là người có ký tên vào tờ sang nhượng đất thổ cư năm 1991 thừa nhận: *“Nguồn gốc đất là của cha mẹ tôi. Vào năm 1950 cha mẹ tôi có thỏa thuận bán phần đất cho ông Phùng Văn C1 là cha của ông Phùng Văn N3. Đến năm 1981 cha tôi chết, đến năm 1991 thì mẹ tôi bà Trương Thị Thường và tôi cùng làm tờ sang nhượng đất thổ cư cho ông Phùng Văn C1. Vị trí đất chuyển nhượng theo tờ sang nhượng năm 1991 là đúng vì mẹ tôi có chỉ đất mẹ tôi từ sông vào tới trong đồng, có Quốc lộ 30 đi ngang, chiều ngang, chiều dài như trong tờ sang nhượng năm 1991 là đúng”*;

- Người làm chứng thứ hai là ông Bùi Văn N8 khai: *“Tôi khẳng định nguồn gốc phần đất đang tranh chấp này là của cha ông N3 là ông Phùng Văn C1. Hiện trạng tứ cận phần đất này xác định phía trên lộ là giáp đất ông Phúc, phía dưới giáp ông Bùi Văn Cho, phía ngoài giáp sông Cửu Long, phía trong giáp ông Phạm Văn Sê (Cò Sê)”*.

[3] Các bị đơn trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ các bị đơn là ông Võ Văn S2 (là con Liệt sĩ, sinh năm 1935, mất năm 2012) và bà Nguyễn Thị N6 sinh năm 1940, khi miền Nam giải phóng, thống nhất đất nước, gia đình các ông, bà từ Campuchia về Việt Nam sinh sống. Vào năm 1983, Nhà nước có chủ trương cấp đất cho gia đình chính sách nên gia đình bị đơn được cấp quyền sử dụng đất chiều ngang 21m, chiều dài 54m, diện tích theo đo đạc thực tế là 870,8m² (mảnh trích đo địa chính số 20-2019). Năm 2000 ông Võ Văn S2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó cấp đổi thành 04 thửa và giao cho bà Võ Thị S đứng quyền sử dụng đất đối với thửa 536, 537 vào năm 2006; 02 thửa còn lại hiện nay ông S2 vẫn đứng tên là thửa 538, 539 cùng tờ bản đồ số 21. Từ khi được giao đất vào năm 1983 thì gia đình bị đơn quản lý, sử dụng và cất nhà ở ổn định xuyên suốt, không ai tranh chấp.

Chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bị đơn gồm:

- Đơn xin xác nhận về việc cấp đất thổ cư có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A, huyện H (đơn đề ngày 26/11/2000).

- Theo nội dung đơn ông Trần Văn Khởi là Liên Tập đoàn trưởng, ông Dương Văn Năng là Bí thư Chi bộ ấp An Lợi đều xác nhận: *năm 1983 Nhà nước có chủ trương cấp đất ở cho các hộ không có đất ở. Ông Khởi và ông Năng xác định là người cấp đất cho cụ Sàng nhưng không thể hiện việc cấp đất là ở đâu và theo quyết định nào*;

- Người làm chứng Phạm Văn Tốc là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A xác định: *Lúc đó (1983) có chủ trương của Ủy ban nhân dân Huyện là cấp đất thổ cư cho nhân dân*.

- Các biên lai nộp thuế nhà, đất từ năm 1994 – 2015 của ông S2; Xác nhận của cơ quan thuế cơ sở 7 tỉnh Đồng Tháp về việc nộp thuế của bà S từ năm 2016 đến ngày 17/9/2025.

[4] Quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án:

Ngày 20/5/2019, các nguyên đơn có đơn khởi kiện về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với các bị đơn tại Tòa án nhân dân thành phố H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H và Bản án dân sự phúc thẩm số 185/2022/DS-PT ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/7/2022, các nguyên đơn có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 144/2023/DS-GĐT ngày 07/8/2023 của Ủy ban Thẩm phán - Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh đã quyết định chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 02/12/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp thụ lý giải quyết lại vụ án, do Tòa án chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ các nội dung sau:

- Từ năm 1975 đến thời điểm năm 1983 (thời điểm bên gia đình bị đơn trình bày nhận đất theo chủ trương của Nhà nước) có ai là người quản lý đất tranh chấp hay chỉ là đất trống; từ năm 1983 đến trước thời điểm năm 2000 (cụ Sàng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì ai là người thực hiện kê khai đăng ký, thực hiện nghĩa vụ thuế đất đối với Nhà nước; chưa yêu cầu bị đơn nêu rõ lý do vì sao cụ Sàng được cấp đất năm 1983 nhưng không kê khai đăng ký mà đến năm 2000 mới thực hiện việc kê khai đăng ký? Chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Sàng.

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân cung cấp về việc “*Nhà Nước có chủ trương cấp đất thổ cư cho nhân dân*” có văn bản hay giấy tờ không? Cấp thẩm quyền nào của Nhà nước có chủ trương cấp đất thổ cư cho nhân dân? Chưa làm rõ thời điểm năm 1983, Ủy ban nhân dân cấp xã cấp đất cho các gia đình chính sách có lưu lại văn bản hay giấy tờ gì không? (bản vẽ hay sơ đồ cấp đất cho từng hộ; Biên bản họp của Ủy ban nhân dân cấp xã...).

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[5.1] Theo các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp nêu tại mục [2] có cơ sở xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha của các nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông D7 từ năm 1950. Trong khi đó, bị đơn cho rằng được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất từ năm 1983, nhưng trong các tài liệu, chứng cứ bị đơn nêu tại mục [3] không có văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận có việc giao đất cho gia đình ông S2 vào năm 1983; Các biên lai nộp thuế không thể hiện là nộp thuế đối với thửa đất nào vì ông S2 có rất nhiều thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5.2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các văn bản của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) H cung cấp thông tin liên quan đến phần đất tranh chấp gồm văn bản 1332/UBND-NC ngày 04/10/2019, 804/UBND-HC ngày 12/6/2020, 1469/UBND-HC ngày 18/6/2021 và 836/UBND-NC ngày 21/3/2025 (sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp thụ lý lại hồ sơ vụ án); Các biên lai nộp thuế nhà, đất từ năm 1994 – 2015 của ông S2; Xác nhận của cơ quan thuế cơ sở 7 tỉnh Đồng Tháp về việc nộp thuế của bà S từ năm 2016 đến ngày 17/9/2025 để nhận định cho rằng: *“Mặc dù có nguồn gốc là của cha ông N3 mua của ông D7; Nhưng thực hiện chủ trương của Ủy ban nhân dân huyện H nên vào năm 1983 địa phương xã A đã cấp cho gia đình ông Võ Văn S2 quản lý, sử dụng, liên tục từ năm 1983 đến nay, việc sử dụng đất của phía bị đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Luật đất đai và Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015”*.

Hội đồng xét xử xét thấy nhận định nêu trên của Bản án sơ thẩm là không khách quan, không có căn cứ và không phù hợp quy định pháp luật, bởi:

- Theo văn bản 1469/UBND-HC ngày 18/6/2021, Ủy ban nhân dân thành phố H nêu: *“...Thời điểm ông Phạm Văn Tốc xác nhận (năm 1983) Ủy ban nhân dân huyện H có chủ trương cấp đất thổ cư cho nhân dân...và thời điểm 1983, ông Võ Văn S2 thuộc diện được cấp đất thổ cư theo chủ trương của Ủy ban nhân dân huyện H”*. Nhưng không rõ ông S2 được cấp đất theo văn bản nào? Nếu được cấp đất thì phần đất ông S2 được cấp có sổ thừa, tờ bản đồ, vị trí nào và có phải là phần đất tranh chấp?

- Tại văn bản số 836/UBND-NC ngày 21/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố H thể hiện: *“Qua rà soát hồ sơ địa chính do cơ quan chuyên môn đang lưu giữ thì sổ địa chính ghi tên hộ ông Võ Văn S2 vào năm 2000”*. Nguồn gốc phần đất tranh chấp được xác định là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông D7 vào năm 1950; còn bị đơn cho rằng được Nhà nước cấp vào năm 1983 (sau năm 1975 khi gia đình bị đơn từ Campuchia về). Vậy, vấn đề cần phải chứng minh làm rõ là trong giai đoạn 1975 – 1983, việc quản lý phần đất tranh chấp như thế nào để làm căn cứ xem xét lời trình bày của đương sự, bởi nếu phần đất có nguồn gốc từ ông D7 và gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng nhưng được Nhà nước trưng thu hoặc trưng dụng để cấp lại cho bị đơn thì phải có văn bản của cơ quan có thẩm quyền.

- Các văn bản 1332/UBND-NC ngày 04/10/2019 và 804/UBND-HC ngày 12/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố H xác nhận tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thì phần đất không có tranh chấp. Nhưng hồ sơ vụ án thể hiện, Ủy ban nhân dân xã A có biên nhận đơn khiếu nại của ông N3 vào ngày 21/5/1996; Lời trình bày của ông Nguyễn Văn Tâm (là cán bộ Thanh tra của Ủy ban nhân dân xã A vào năm thời điểm năm 1996) xác nhận có nhận đơn khiếu nại của ông N3 về việc ông Võ Văn S2 và ông Châu Khắc Phục bao chiếm đất trái phép, đơn của ông N3 chưa được giải quyết thì ông Tâm đã chuyển công tác. Ngày 19/12/2000 Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện H có Phiếu chuyển đơn cho Ủy ban nhân dân xã A giải quyết tranh chấp đất thổ cư của ông N3. Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định gia đình nguyên đơn đã tranh chấp từ năm 1996. Do đó, Tòa án cấp

sơ thẩm nhận định bị đơn quản lý, sử dụng ổn định phần đất ngay tình, liên tục, công khai trên 30 năm để được xác lập quyền sở hữu theo Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015 là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

- Tại khoản 5 Điều 26 Luật đất đai quy định: “5. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”, đây là trường hợp được Nhà nước giao đất do thực hiện chính sách đất đai. Theo nội dung nhận định nêu trên thì hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ thể hiện bị đơn được Nhà nước giao đất và nguyên đơn là đối tượng bị trưng dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định này là áp dụng pháp luật không đúng.

[5.3] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều trình bày hiện tại trên phần đất tranh chấp các bị đơn đã tạo lập tài sản trên đất, xây dựng nhà ở kiên cố, ổn định. Phía nguyên đơn còn trình bày gia đình nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng (chung thửa đất với bị đơn và nằm ngoài phần đất đang tranh chấp) mà gia đình nguyên đơn đang quản lý, sử dụng, nhưng hiện tại nguyên đơn không có lối đi vào phần đất trên. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nguyên đơn để xác định nguồn gốc đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác minh thẩm định tại chỗ lối đi vào các phần đất, không thu thập ý kiến của các bên đương sự liên quan đến chỗ ở của bị đơn (nếu trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận) để làm căn cứ xem xét yêu cầu, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của tất cả các bên đương sự là giải quyết chưa triệt để, toàn diện vụ án.

[6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ theo nội dung của Quyết định giám đốc thẩm nêu tại mục [4], chưa nhận định, đánh giá toàn diện tài liệu, chứng cứ dẫn đến việc giải quyết vụ án gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn; Hủy Bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[7] Bản án sơ thẩm bị hủy do chưa thu thập đầy đủ, tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Phùng Văn N (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Bùi Thị Kim P, ông Phùng Quốc C, bà Phùng Kiều T), ông Phùng Văn N3, ông Phùng Văn N4, ông Phùng Văn N5, ông Phùng Văn N1 (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Phạm Thị Kiều O, bà Phùng Thị Yến N2, bà Phùng Thị Yến V).

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các ông, bà Bùi Thị Kim P, Phùng Quốc C, Phùng Kiều T, Phùng Văn N3, Phùng Văn N4, Phùng Văn N5, Phạm Thị Kiều O, Phùng Thị Yến N2, Phùng Thị Yến V không phải chịu. Hoàn trả cho ông C, bà T, bà O, bà N2, bà V, ông N3, ông N5, ông N4, mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0004625, 0004631, 0004632, 0004627, 0004635, 0004637, 0004646, 0004645 cùng ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- NĐ (5);
- BD (3);
- NLQ (17);
- Lưu (10) 40b (ẤnTTKY).

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

Phạm Thị Duyên