

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 69/2026/DS-PT
Ngày: 21-01-2026
V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng
đất và thu hồi 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 Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Bà Lê Thị Hồng Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 825/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1444/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ hiện nay: Khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ B, khóm M, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2025)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số B, khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ hiện nay: Khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Lâm Thị Ngọc D, sinh năm 1979 (vợ ông B).

Địa chỉ cư trú: Số B, khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn B, theo văn bản uỷ quyền ngày 04/4/2025);

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1972 (Vợ ông V).

3. Anh Nguyễn Minh N, sinh năm 1993 (Con ông V).

4. Anh Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1999 (Con ông V).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H, anh N, anh Đ: Ông Nguyễn Minh V, theo văn bản uỷ quyền ngày 20/6/2025).

5. Ngân hàng N1 – chi nhánh thành phố H (Nay là Chi nhánh H).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn P, Chức vụ: Giám đốc. Theo quyết định uỷ quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám đốc A.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn P: Ông Trần Việt D1, Chức vụ: Phó Giám đốc A chi nhánh H, tỉnh Đồng Tháp (theo Quyết định uỷ quyền số 321, ngày 27/5/2025).

Địa chỉ: Số C, đường N, Khóm D, Phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Số C, đường N, khóm D, Phường H, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ủy ban nhân dân Phường A, tỉnh Đồng Tháp.

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

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Nguyễn Văn B;

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh V trình bày:

Ngày 19/9/1993, cha mẹ ông có cho đất cho các anh chị em, trong đó có cho ông tổng diện tích 182m², phần đất của ông giáp ranh với người em ruột là Nguyễn Văn B, khi cho không có giấy tờ, ông cũng bận nhiều công việc nên không đi đăng ký giấy đất. Sau đó, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

ông có diện tích 90m², thửa đất số 78, tờ bản đồ số 60, việc cấp giấy đất cho ông bị thiếu so với diện tích đất thực tế ông đang sử dụng, đất này ông đã sử dụng ổn định, lâu dài từ năm 1993 và hiện nay đã xây nhà kiên cố. Nhà ông xây dựng 03 lần, lần đầu nhà gỗ, sau đó ông sửa lại nhà cấp 4 vào năm 1993, và xây nhà kiên cố như hiện nay là vào năm 2020, diện tích xây dựng qua 03 lần sửa nhà, xây nhà đều như nhau là diện tích 182m². Được biết phần đất ông đang sử dụng có một phần diện tích 92m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của em ông là Nguyễn Văn B, nên ông có yêu cầu B làm thủ tục chuyển quyền cho ông phần đất còn lại của ông là 92m² này, nhưng ông B không thống nhất.

Theo nội dung đơn khởi kiện và được Tòa án thụ lý vụ án số 407/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất”: Ông yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu gia đình Nguyễn Văn B gồm anh Nguyễn Văn B và vợ B là Lâm Thị Ngọc D phải có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất diện tích 92,4m² cho ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đúng với diện tích đất sử dụng thực tế.

Tuy nhiên, hiện nay theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố H (trước đây), phần đất tranh chấp diện tích 92,4m² thuộc một phần thửa số 86, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên ông Nguyễn Văn B.

- Do đó, ông khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn B phải có trách nhiệm trả lại cho ông quyền sử dụng đất diện tích 92,4m², thuộc một phần thửa số 86, tờ bản đồ số 5, do ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B đứng tên đối với phần đất ông đang tranh chấp diện tích 92,4m², thuộc một phần thửa số 86, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho ông đứng tên quyền sử dụng đất.

- Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B thì ông không đồng ý.

- Đối với việc ông Nguyễn Văn B yêu cầu những người làm chứng trình bày lời khai trước Tòa án thì ông không thống nhất. Vì những người này là do ông B thuê trình bày lời khai và những lời khai trên đều không đúng sự thật.

- Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 (A) – Chi nhánh H đối với ông Nguyễn Văn B thì ông không có ý kiến, Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

- Ngoài ra, đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như bà Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Minh N và anh Nguyễn Minh Đ do ông là người đại diện theo uỷ quyền cũng có ý kiến thống nhất theo nội dung yêu cầu khởi kiện và trình bày của ông không yêu cầu gì thêm.

- Đối với Ngân hàng N1 (A) – Chi nhánh H đã rút đơn yêu cầu độc lập đối với ông B thì ông không có ý kiến.

- Tại phiên hoà giải, ông thống nhất yêu cầu xác định giá theo giá do Nhà nước quy định là 8.000.000đ/m². Riêng ông B có yêu cầu Tổ chức thẩm định giá

là quyền của ông B ông không có ý kiến, Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Nguồn gốc đất là của cha, mẹ, được nhà nước cấp, đổi bằng khoảng năm 2005.

Trong quá trình sử dụng, ông là con trai út của gia đình là người trực tiếp ở với cha, mẹ tuổi già. Anh, em ai cũng có gia đình sống riêng tư hết. Khi ông V cưới vợ một thời gian, ông già ông cho vợ chồng ông V ở tạm căn nhà là ngang khoảng 4,25m, dài khoảng 14,47m. Đến ngày 10/11/2012, ba, mẹ ông thống nhất làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông.

1) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD738220. Vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: H00911 do Ủy Ban nhân dân huyện H cấp ngày 01/12/2005, cụ thể như sau:

a) Thừa số: 46, tờ bản đồ số: 18.

b) Địa chỉ: Phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

c) Diện tích: 583.0m² (Năm trăm tám mươi ba mét vuông).

d) Hình thức sử dụng: Riêng: 583.0m²; C: Không m².

đ) Mục đích sử dụng: 300m², đất ở đô thị; 283 m², đất trồng cây lâu năm.

e) Thời gian sử dụng: Đất ở: Lâu dài; đất trồng cây lâu năm: 15/10/2043.

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước Công nhận quyền sử dụng đất, và một số thửa khác. Chính vì vậy ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Khoảng đầu năm 2019, ông V có qua hỏi ông mượn một phần đất của ông để xây dựng căn nhà của ông V, tổng diện tích khoảng 92m², khi nào ông V có tiền sẽ trả lại giá trị bằng tiền theo diện tích đất mà ông V hỏi mượn ông, theo giá tại thời điểm hiện tại, được sự thống nhất của ông, đến khoảng tháng 5/2019 ông V mới thi công xây dựng nhà.

Khoảng tháng 8/2014 thì ông có đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H làm thủ tục, hồ sơ, đo đạc và ký tứ cận, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01090, do UBND thị xã H cấp ngày 06/8/2014.

Khoảng tháng 11/2023, thì ông có đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì ông V thừa nhận phần đất của ông và thống nhất ký giáp ranh, được thực hiện qua Biên bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 23/11/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H và cũng được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CN01533, do UBND thành phố H cấp ngày 08/12/2023. Khoảng tháng 01/2024, ông có làm thủ tục xin cấp phép xây dựng nhà của ông, được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H làm thủ tục, hồ sơ, đo đạc và ký tứ cận cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01599, do UBND thành phố H cấp ngày 30/01/2024. Mặt khác, khoảng tháng 11 năm 2022,

ông V mới làm thủ tục sang tên từ bà Nguyễn Thị T. Địa chỉ cư trú phường A, thành phố H với diện tích mà bà làm chủ quyền sở hữu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, cũng được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H, làm thủ tục, hồ sơ, đo đạc và ký tứ cận, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V theo quy định của luật đất đai.

Nay ông không thống nhất theo nội dung yêu cầu của ông Nguyễn Minh V yêu cầu gia đình ông phải có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất diện tích 92,4m² cho ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất sử dụng thực tế, vì đây là đất của ông, không phải đất của ông V.

Ngày 03 tháng 4 năm 2025, ông có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: Yêu cầu ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Minh N và anh Nguyễn Minh Đ phải liên đới trả cho ông giá trị quyền sử dụng đất diện tích là 92,4m² theo chứng thư định giá.

Ngày 11/6/2025, ông Nguyễn Văn B có tờ giải trình nội dung không thống nhất theo trình bày của những người làm chứng như ông Nguyễn Hùng C1, bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị G.

- Đối với Ngân hàng N1 (A) – Chi nhánh H đã rút đơn yêu cầu độc lập thì ông không có ý kiến.

- Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Minh V, ông B không có văn bản ý kiến nộp cho Tòa án nhưng ông không đồng ý.

- Tại phiên hoà giải, ông không thống nhất thoả thuận giá đất theo giá do Nhà nước quy định là 8.000.000đ/m² như anh V trình bày, ông yêu cầu Tòa án chấp nhận cho ông yêu cầu Tổ chức Thẩm định giá tiến hành định giá, ông sẽ cung cấp cho Tòa án Hồ sơ Công ty Thẩm định giá sau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 (A) – Chi nhánh H trình bày:*

Yêu cầu tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lâm Thị Ngọc D có trách nhiệm liên đới trả hết nợ gốc, lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 6508LAV202400875 ngày 08/03/2024, số tiền:

+ Nợ gốc 3.200.000.000 đồng.

+ Nợ lãi (tính đến 28/05/2025): 52.076.712 ngày.

Tổng cộng: **3.252.076.712đ** (Bằng chữ: Ba tỷ, hai trăm năm mươi hai triệu, không trăm bảy mươi sáu ngàn, bảy trăm mười hai đồng). Và phải trả đủ tiền lãi phát sinh đúng theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng.

2. Công nhận hợp đồng thế chấp số 022024.029/HĐTC ngày 08/03/2024, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo giấy chứng nhận số DN744627, do U cấp ngày 30/01/2024, số vào sổ cấp GCN: CH01599, chi tiết:

- Thừa đất: Thừa đất số: 86, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: Phường A - Tp ., tỉnh Đồng Tháp, diện tích: 560,6 m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở 300m²; đất trồng cây lâu năm 260,6m².

- Nhà ở (gắn liền với đất): Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng: 69m², Diện tích sàn: 145m², hình thức sở hữu: sở hữu riêng, cấp (hạng): cấp III.

3. Cơ quan Thi hành án dân sự được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tuy nhiên, ngày 01 tháng 8 năm 2025, Ngân hàng N1 (A) – Chi nhánh H có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Toà án xem xét đình chỉ giải quyết một phần vụ kiện theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường A xin vắng mặt và không có văn bản ý kiến trình bày.*

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 106/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 12, tỉnh Đồng Tháp đã áp dụng các Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh V.

- Giao cho hộ ông Nguyễn Minh V được tiếp tục sử dụng phần đất tổng diện tích là 92,4m², theo sơ đồ đo đạc tại vị trí 1 (Mốc M, M2, M3, M4, M1), thuộc một phần thửa số 86, tờ bản đồ số 5, hiện do ông Nguyễn Văn B đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc tại Khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn B đối với phần đất tổng diện tích là 92,4m² theo sơ đồ đo đạc tại vị trí 1 (Mốc M, M2, M3, M4, M1), tọa lạc tại Khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho hộ ông Nguyễn Minh V đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2024, theo dấu của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, nay là Khu vực XXI).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B.

3. Đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 (A) – Chi nhánh H do Ngân hàng tự nguyện rút đơn.

4. Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, điều chỉnh, đăng ký để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 08/10/2025, bị đơn Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Điều chỉnh phần án phí dân sự sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 06/10/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 ban hành Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS nội dung kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa phần án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông, buộc ông V phải trả cho ông giá trị quyền sử dụng phần đất diện tích 92,4m² theo giá của chứng thư thẩm định giá. Đại diện theo ủy quyền của ông V không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông B. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét các bên đương sự đều thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn H2 cho ông Nguyễn Văn V1 diện tích 90m². Ông V1 cho rằng năm 1993 ông được cụ H2 cho diện tích 180m² nhưng ông V1 không có chứng cứ chứng minh được cho diện tích 180m² bởi căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V1 thì năm 2006 ông V1 được cấp quyền sử dụng đất thửa 25, tờ bản đồ 18, diện tích 90,9m². Đến năm 2016 ông V1 tặng cho thửa 25 cho bà Nguyễn Thị T và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 78, diện tích 90,9m². Như vậy, thửa đất ông V1 được cụ H2 cho qua nhiều lần cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn không thay đổi diện tích 90,9m² và ông V1 không có chứng cứ chứng minh ông đã sử dụng phần diện tích tranh chấp từ năm 1993. Do đó, không có căn cứ xác định phần diện tích 92,4m² ông V1 được cụ H2 cho.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông B.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn B nộp trong thời hạn, đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định.

[2] Về nội dung

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn B yêu cầu ông Nguyễn Văn V1 trả giá trị phần diện tích 92,4m² nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ án các bên cùng thống nhất, phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 86, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 560m², loại đất ở +CLN, tại khóm A, phường A, Thành phố H, tỉnh Đồng Tháp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B ngày 08/12/2023 (Bút lục 172). Để xem xét yêu cầu kháng cáo của ông B cần xem xét đánh giá nguồn gốc đất, quá trình đăng ký kê khai và sử dụng đất đối với phần đất 92,4m², loại đất thuộc thửa 86 nêu trên.

Xét về nguồn gốc đất: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định: Phần đất liên quan trong vụ án này có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn H2 (là cha ruột của ông V1, ông B). Năm 1993 ông V1 được cụ H2 cho diện tích 90m². Đến năm 2012 cụ H2 tặng cho ông B thửa 46 diện tích 583,0m². Ông V1 cho rằng ông được cụ H2 cho diện tích 182m², ông đã cất nhà ở trên diện tích đất được cho từ năm 1993 đến nay. Phía ông B thì cho rằng cụ H2 cho ông V1 diện tích 90m² không phải cho diện tích 182m². Phần diện tích tranh chấp liên kề với diện tích 90m² ông V1 được cho thuộc quyền sử dụng của cụ H2 sau đó cụ H2 đã tặng cho ông B thửa 46 trong đó có phần diện tích tranh chấp 92,4m².

Xét cả hai thửa đất của ông B, ông V1 đang quản lý sử dụng đều có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn H2.

Năm 1993 cụ H2 cho ông V1 phần đất để cất nhà ở, theo ông V1 thì ông được cụ H2 cho diện tích 182m², ông đã cất nhà ở từ năm 1993 thời điểm điểm cho đất thì ông cất nhà gỗ, sau đó cải tạo nâng cấp lên thành nhà kiên cố. Năm 2020 ông xây lại nhà kiên cố mái Thái hết diện tích 180m² như hiện trạng hiện nay.

[2.2] Xét quá trình đăng ký, kê khai:

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh V do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thể hiện: Năm 2006 hộ ông Nguyễn Minh V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 25, tờ bản đồ 18, diện tích 90,9m², loại đất ở đô thị. Đến năm 2016 ông V ký hợp đồng tặng cho thửa 25 cho bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 78, tờ bản đồ 60, diện tích 90,9m² đất ở. Năm 2022 bà T ký hợp đồng tặng cho thửa 78 cho ông Nguyễn Minh V.

Theo công văn số 860/UBND-NC ngày 25/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố H thì ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) vào năm 2001, thửa 25, tờ bản đồ 14. Như vậy, quá trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V qua nhiều lần vẫn là diện tích 90,9m², đều không thay đổi diện tích, nên không có căn cứ xác định ông V được cho diện tích 182m².

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn B thể hiện: Năm 2001 cụ Nguyễn Văn H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 4,6 diện tích 583m², loại đất vườn + thổ, đến 2005 cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 46, diện tích 583m². Đến năm 2012 cụ H2 ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn B thửa đất số 46 diện tích 583m² trong đó có phần tranh chấp (92,4m²) và ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014. Căn cứ sơ đồ thửa đất số 46 thể hiện phần diện tích 92,4m² đang tranh chấp nằm trong thửa 46 do cụ H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, phần diện tích 92,4m² tranh chấp ông V cho rằng được cụ H2 cho từ năm 1993 là không có cơ sở vì từ năm 2001 phần diện tích tranh chấp thuộc một phần của thửa 46 do cụ H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó qua nhiều lần cấp đổi, tặng cho thì phần diện tích 92,4m² tranh chấp thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ 5 (tương ứng thửa 46, tờ bản đồ 14) hiện đang do ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời, tại biên bản đo đạc ngày 23/11/2023 ông Nguyễn Minh V đã ký xác nhận ranh giới thửa đất khi ông B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 86, sơ đồ đo đạc thể hiện phần tranh chấp nằm trong thửa 86. Điều này chứng minh ông V biết thửa đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B nhưng ông vẫn đồng ý ký tên xác định ranh giới không có ý kiến phản đối.

[2.3] Xét quá trình sử dụng đất: Ông V cho rằng ông đã cất nhà ở hết diện tích được cho 182m² từ năm 1993, lần đầu cất nhà gỗ và sau 03 lần sửa chữa nhà thành nhà kiên cố như hiện nay. Xét lời trình bày của ông V không có cơ sở vì ngoài lời trình bày của các nhân chứng thì ông không có chứng cứ gì chứng minh hiện trạng nhà ở thời điểm từ năm 1993 đến 2020 ông đã sử dụng phần diện tích tranh chấp để xây dựng nhà ở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V cũng thừa nhận năm 2020 ông xây lại nhà kiên cố mái Thái hết diện tích 182m² nhưng khi xây dựng ông không xin phép sửa chữa, xây mới và không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông V.

[3] Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định phần diện tích 92,4m² thuộc thửa 86 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn B. Ủy ban nhân dân thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B trên cơ sở hợp đồng tặng cho giữa hộ cụ Nguyễn Văn H2 và ông Nguyễn Văn B là đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn H2 và ông Nguyễn Văn B và quá trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B mà xác định phần diện tích 92,4m² thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh V là chưa

phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chưa phù hợp quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Minh V không có chứng cứ chứng minh được cho diện tích 92,4m² và quá trình sử dụng cũng không khiếu nại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn B có diện tích 92,4m² mà ông đang sử dụng. Xét phần đất tranh chấp ông V đã cất nhà kiên cố từ năm 2020, khi xây dựng nhà phía ông B cũng không có ý kiến phản đối. Do đó, cần tiếp tục giao ông V được sử dụng diện tích 92,4m². Ông B cũng đồng ý để ông V tiếp tục sử dụng diện tích đất trên nhưng ông V phải trả giá trị đất cho ông B là có cơ sở.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 15/8/2025 định giá diện tích 92,4m² giá trị: 1.607.760.000 đồng (92,4m² x 17.400.000đ/m²) nên buộc ông V có nghĩa vụ trả giá trị đất diện tích 92,4m² cho ông Nguyễn Văn B là đúng quy định.

[4] Từ các phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 06/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Nguyễn Văn B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu phản tố của ông B được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông V phải chịu 60.231.000 đồng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông V không được chấp nhận. Tổng cộng, ông V phải chịu 60.531.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 06/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12-Đồng Tháp.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B. Sửa Bản án sơ thẩm số 106/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12-Đồng Tháp.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh V.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B.

Buộc ông Nguyễn Minh V có nghĩa vụ trả số tiền 1.607.760.000 đồng (giá trị diện tích đất 92,4m²) cho ông Nguyễn Văn B. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Minh V được quyền tiếp tục sử dụng phần đất tổng diện tích là 92,4m², theo sơ đồ đo đạc tại vị trí 1 (Mốc M, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M1), thuộc một phần thửa số 86, tờ bản đồ số 5, hiện do ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 30/01/2024 thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2024, theo dấu của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, nay là Khu vực XXI)

3. Ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Minh V được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, điều chỉnh, đăng ký để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bị đơn ông Nguyễn Văn B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Minh V chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1.

5. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện phản tố của ông B được chấp nhận nên ông V phải chịu 12.809.680 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Ông V đã nộp tạm ứng 2.809.680 đồng, ông B đã nộp tạm ứng số tiền 10.000.000 đồng, nên ông Nguyễn Minh V phải có trách nhiệm trả lại cho ông B số tiền 10.000.000 đồng.

6. Về án phí: Ông Nguyễn Văn B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

H3 lại cho ông B 29.977.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000761 ngày 03/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp) và 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004029 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Minh V phải chịu 60.531.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông V đã tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012112 ngày 25/10/2024, 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000742 ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp) và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000273 ngày 15/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp, cần trừ nên ông V còn phải nộp tiếp số tiền 59.631.000 đồng án phí sơ thẩm.

Ngân hàng N1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 48.520.000 đồng theo biên lai số 0000867 ngày 18/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ 10 phút, ngày 21/01/2026 có mặt nghe tuyên án ông B, bà M, đại diện Viện Kiểm sát./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 12 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy