

Bản án số: 37/2026/DS-PT
Ngày: 14 - 01- 2026
V/v tranh chấp 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 Thúy Hằng.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Phạm Thị Liên Hiệp.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Lưu Hồng Hạnh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:* Bà Trần Thị Điều-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07 và 14 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: 462/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 576/2025/QĐ-PT ngày 30/10/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Thành L, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Phạm Thành L: Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1987, địa chỉ: ấp V, V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: 185, N, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp) là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn “được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 31/3/2023”; có mặt.

2.2. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp); có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp N, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã A, tỉnh Đồng Tháp); có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 1974; có mặt.

3.3. Chị Phạm Thanh K, sinh năm 1998; vắng mặt.

3.4. Chị Phạm Thị Tú Q, sinh năm 2008; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

3.5. Bà Võ Thị M, sinh năm 1961; vắng mặt.

3.6. Chị Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1985; vắng mặt.

3.7. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1991; vắng mặt.

3.8. Anh Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1995; vắng mặt.

3.9. Chị Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1987; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp N, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã A, tỉnh Đồng Tháp).

3.10. Bà Nguyễn Thị Thúy O, sinh năm 1976; địa chỉ: số A, Lô C, Cư xá P, phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt ngày 14/01/2026.

3.11. Ông Trương Văn L1, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp); vắng mặt.

3.12. Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Tháp; có đơn xin vắng mặt.

3.13. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp; có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Phạm Thành L, là bị đơn; bà Nguyễn Thị Thùy D1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Văn T trình bày:

Nguồn gốc đất ông T tranh chấp với bà T2, ông L là của ông Phạm Phước H1 (cha ông L), ông Phạm Phước T5 (cha bà T2). Vào năm 2002, ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D diện tích 13.608m², thửa 06 + 1400, tờ bản đồ số 04, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã P chứng thực ngày 09/10/2002. Ông T5 (Cuộc) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D diện tích 11.537m², thửa số

9, tờ bản đồ số 04, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã P chứng thực ngày 09/10/2002. Năm 2015, ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng lại cho ông T, bà O thửa số 1400, tờ bản đồ số 04, diện tích 13.158m²; thửa số 6, tờ bản đồ số 04, diện tích 450m²; thửa số 9, tờ bản đồ số 04, diện tích 11.537m² và ông T, bà O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 846206 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/5/2015. Khi cấp đổi thì thửa số 1400 và thửa số 6, thửa số 9 cấp đổi lại thành 04 thửa: Thửa 691, tờ bản đồ số 04, diện tích 9.923m²; thửa 11, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.671,8m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS 04938; CS 04939 do ông T, bà O đứng tên. Còn lại thửa số 13, tờ bản đồ số 04, diện tích 554,7m²; thửa số 35, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.012,8m² chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi ông D giao đất cho ông T, ông T không canh tác mà cho ông H2 thuê đất canh tác. Trong quá trình ông H2 canh tác đất thì ông L chiếm diện tích đất 1.012,8m², thửa số 35, tờ bản đồ số 45 và chiếm thửa đất số 13, tờ bản đồ số 04, diện tích 554,7m² sử dụng nhưng ông T không hay biết, đến khi cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T mới phát hiện bị ông L chiếm sử dụng đất thửa số 35, 13 nêu trên. Từ năm 2020 cho đến nay diện tích đất nêu trên ông T cho ông Trương Văn L1 thuê canh tác hàng năm.

Diện tích đất 1.012,8m², thửa số 35, tờ bản đồ số 45 và diện tích đất 554m²; thửa số 13, tờ bản đồ số 04, tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp đã bị thu hồi giải phóng mặt bằng để làm đường 857 theo Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Thành L2 để thực hiện dự án Xây dựng tuyến ĐT.857 đoạn QL.30- ĐT.845, đoạn qua xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Thành L2 để thực hiện dự án Xây dựng tuyến ĐT.857 đoạn QL.30- ĐT.845, đoạn qua xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Thửa số 13, tờ bản đồ số 04, diện tích thu hồi là 59,3 m²; Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.001m².

Tại phiên toà, ông T rút yêu cầu khởi kiện bà Phạm Thị T2. Ông T yêu cầu ông L2 phải trả diện tích đất 1.012,8m², thửa số 35, tờ bản đồ số 45; diện tích đất 554m²; thửa số 13, tờ bản đồ số 04, tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho ông T, bà O sử dụng và yêu cầu được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với diện tích thu hồi là 59,3 m², thửa đất số 13 và diện tích 1.001m², thửa số 35 với số tiền 252.509.000 đồng.

Bị đơn Phạm Thành L, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất mà ông T tranh chấp với bà T2, ông L là của ông Phạm Phước H1 (cha ông L), sau đó ông H1 và ông T5 (cha bà T2) thoả thuận miệng trao đổi đất với nhau diện tích 1.012,8m², ông T5 được quyền sử dụng đất nhưng ông H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông T5

cho bà T2 diện tích đất 1.012,8m², bà T2 sử dụng đến năm 2015 bà T2 chuyển nhượng đất cho ông L. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ làm giấy tay, không ghi ngày tháng và không có chữ ký của ông L, bà T2 ký tên và hiện nay tờ mua bán đất mà ông Long cung C cho Tòa án bằng văn bản photo nhưng không có bản gốc vì đã bị thất lạc. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất diện tích 1.012,8m² từ bà T2 thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì diện tích đất 1.012,8m² do ông H1 đứng tên, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 60.000.000 đồng với tổng diện tích 1.012,8m², nhưng theo giấy tay thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 45.000.000 đồng. Việc lập giấy tờ mua bán đất giữa ông L và bà T2 có ông Phạm Phước H1, ông Lê Phước T6 chứng kiến. Bà T2 giao đất, ông L và bà D1 đã sử dụng đất từ năm 2015 đến 2022 thì phát sinh tranh chấp với ông T.

Đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 04, diện tích 554,7m² mà ông T tranh chấp với ông L, bà D1 có nguồn gốc của cha mẹ ông L là ông Phạm Phước H1 cho, ông L, bà D1 sử dụng ổn định từ lúc ông H1 cho đến năm 2022 thì ông T tranh chấp. Việc ông H1 cho ông L, bà D1 diện tích đất 554,7m² chỉ bằng lời nói và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông L không thống nhất yêu cầu của ông Nguyễn Văn T. Ông L yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.012,8m², thửa số 35, tờ bản đồ số 45; thửa số 13, tờ bản đồ số 04, diện tích 554m², tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với diện tích thu hồi 59,3 m², thửa đất số 13 và diện tích 1.001m², thửa đất số 35 với số tiền 252.509.000 đồng.

Bị đơn Phạm Thị T2 trình bày:

Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.012,8m² có nguồn gốc của ông Phạm Phước H1 (cha của ông L), cha bà T2 là ông Phạm Phước T5 nhận chuyển nhượng (mua lại) của ông H1 vào thời gian nào không nhớ, tại thời điểm ông T5 nhận chuyển nhượng đất từ ông H1 thì bà T2 khoảng 16 tuổi. Khi ông H1 chuyển nhượng đất diện tích 1.012,8m² cho ông T5 cũng chuyển nhượng bằng giấy tay, ông T5 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T5 sử dụng đến khi chết mới cho lại bà T2 sử dụng. Năm 2015, bà T2 đã chuyển nhượng đất thửa số 35, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.012,8m² cho ông Phạm Thành L, giá trị chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, giấy bán đất là 45.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay, không nhớ ngày tháng nhưng năm 2015. Khi ông T5 cho bà T2 diện tích đất 1.012,8m² thì bà T2 cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất 1.012,8m², thửa số 35, tờ bản đồ số 45, tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là của ông T5 cho bà T2 và bà T2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L nên không có ý kiến, quyền quyết định, định đoạt đối với diện tích đất 1.012,8m², thửa số 35 nêu trên là của ông L. Bà T2 không tranh chấp, không yêu cầu gì về thửa số 35 với ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn D trình bày:

Ông D chuyển nhượng diện tích đất 25.145m² thuộc các thửa số 6, 9, 1400 cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thúy O, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10832 ngày 25/12/2014, giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng/1000m², hiện ông T, bà O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất mà ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà O là do ông D nhận chuyển nhượng của ông N (H1), ông C1 (Thuộc) diện tích 25.145m² thuộc các thửa số 6, 9, 1400 vào năm 2000 và ngày 21/01/2002 ông D được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: 846206. Ông D sử dụng đất đến năm 2014 thì chuyển nhượng đất cho ông T, bà O toàn bộ diện tích đất 25.145,0m² thuộc các thửa số 6, 9, 1400, ông T, bà O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất tại thời điểm đó giáp thửa đất của ông Phạm Thành L, không có giáp đất với bà Phạm Thị T2 vì tại thời điểm ông D chuyển nhượng đất cho ông T, bà O thì bà T2 không có canh tác đất giáp với ông D. Khi ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà O thì thửa đất số 1400, diện tích 13.158m² giáp với thửa đất vườn và đất ở của ông Phạm Thành L. Từ năm 2014 cho đến nay ông D đã giao đất cho ông T canh tác nên ông D không biết việc tranh chấp giữa ông T với ông L, bà T2. Diện tích 25.145m² thuộc các thửa số 6, 9, 1400 ông D đã chuyển nhượng đất cho ông T, bà O xong, hộ gia đình ông D không có tranh chấp, không yêu cầu gì đối với ông T, bà O, bà T2, ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thùy D1 trình bày:

Thông nhất lời trình bày của ông L, không thống nhất yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.012,8m², thửa số 35, tờ bản đồ số 45 và thửa số 13, tờ bản đồ số 04, diện tích 554m², tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với diện tích thu hồi là 59,3 m², thửa đất số 13; diện tích 1.001m², thửa đất số 35 với số tiền 252.509.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Văn L1 trình bày:

Nguồn gốc đất mà ông Nguyễn Văn T tranh chấp với bà Phạm Thị T2, ông Phạm Thành L là do ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn D, ông T nhận chuyển nhượng diện tích bao nhiêu m² ông L1 không biết, nhưng trong đó có thửa đất của ông T tranh chấp với ông L, bà T2. Tại thời điểm ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông D thì có một phần đất là hầm nên không sử dụng được, phần đất còn lại thì ông T cho ông H2 thuê. Đến năm 2023 ông L1 thuê đất của ông Nguyễn Văn T để trồng lúa, diện tích ông L1 thuê khoảng 15.000m², nhưng thửa đất của ông T tranh chấp với ông L, bà T2 ông không sử dụng vì trước khi nhà nước chưa thu hồi là đất hầm và nhà nước đã thu hồi làm đường và phần còn lại ông L quản lý sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thanh K, Phạm Thị Tú Q

thống nhất lời trình bày của ông L, người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà D1, giao toàn quyền quyết định cho ông L, bà D1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M, chị H, anh T3, anh P, chị T4, đã được Toà án nhân dân huyện Thanh Bình tổng đạt hợp lệ nhưng không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện theo pháp luật của Trung tâm quỹ đất tỉnh Đồng Tháp đã được Toà án nhân dân huyện Thanh Bình tổng đạt hợp lệ nhưng không có ý kiến trình bày.

Ủy ban nhân dân huyện T cung cấp thông tin:

Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45 và thửa số 13, tờ bản đồ số 45 là theo bản đồ chính quy. Ghi nhận từ File bản đồ địa chính chính quy và F bản đồ 299 thì thửa đất thửa số 35, tờ bản đồ số 45 và thửa số 13, tờ bản đồ số 45 tương ứng với bản đồ 299 là một phần thửa 1400, tờ bản đồ số 04, diện tích 13.158m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BUA 11700, sổ vào sổ CH 01407, cấp ngày 13/5/2015 cho ông T, bà O đứng tên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 24/6/2025, Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Tháp) đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Thành L.

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thúy O được quyền sử dụng đất thửa đất số 13, tờ bản đồ số 04, diện tích 554m² cho ông T, bà O sử dụng đất trong phạm vi được xác định từ mốc M4, M5, M6, M7, M8 về mốc M4 và một phần thửa số 35, tờ bản đồ số 45, diện tích 11,8m² trong phạm vi được xác định từ mốc M1, M2, M6, M3 về mốc M1. Công nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà O diện tích bị thu hồi thuộc một phần thửa số 13, tờ bản đồ số 04, diện tích thu hồi là 59,3 m²; thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.001m² và được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với số tiền 252.509.000 đồng.

Buộc ông hộ L phải giao trả cho ông T, bà O thửa đất số 13, tờ bản đồ số 04, diện tích 554m² cho ông T, bà O sử dụng đất trong phạm vi được xác định từ mốc M4, M5, M6, M7, M8 về mốc M4 và một phần thửa số 35, tờ bản đồ số 45, diện tích 11,8m² trong phạm vi được xác định từ mốc M1, M2, M6, M3 về mốc M1.

Vị trí, hình thể số đo, mốc giới các cạnh của các thửa đất được căn cứ vào sơ đồ đo đạc, sơ đồ mốc ngày 28/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T kèm theo.

Do ông ông Nguyễn Văn T rút một phần đơn khởi kiện đối với bà Phạm Thị T2 nên Đình chỉ không xem xét giải quyết là phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với diện tích 1.012,8m², thửa số 35, tờ bản đồ số 45; đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là của ông T5 cho bà T2 và bà T2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thành L với số tiền 45.000.000 đồng. Ông L, bà D1 không có tranh chấp yêu cầu gì đối với bà T2 nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này, nếu sau này ông L, bà D1 tranh chấp với bà T2 thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Do ông Trương Văn L1 thuê đất của ông T, bà O canh tác hàng năm, ông L1 không có yêu cầu, không tranh chấp, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà O đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 04, diện tích 554m² cho ông T, bà O sử dụng đất trong phạm vi được xác định từ mốc M4, M5, M6, M7, M8 về mốc M4 và một phần thửa số 35, tờ bản đồ số 45, diện tích 11,8m² trong phạm vi được xác định từ mốc M1, M2, M6, M3 về mốc M1.

Ông T, bà O có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 04, diện tích 554m² cho ông T, bà O sử dụng đất trong phạm vi được xác định từ mốc M4, M5, M6, M7, M8 về mốc M4 và một phần thửa số 35, tờ bản đồ số 45, diện tích 11,8m² trong phạm vi được xác định từ mốc M1, M2, M6, M3 về mốc M1 (như thực hiện các nghĩa vụ thuế theo quy định).

Đề nghị Trung tâm quỹ đất tỉnh Đồng Tháp chi trả cho ông T, bà O số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với số tiền 252.509.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.382.630 đồng, chi phí định giá tài sản 1.000.000 đồng. Tại Toà ông T thống nhất tự nguyện chịu 5.382.630 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (ông T đã nộp thanh toán cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T); Ông L phải chịu tiền chi phí định giá tài sản với số tiền 1.000.000 đồng (ông L đã chi xong). Nên ông L không phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về quyền và thời hạn kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 26/6/2025, ông Phạm Thành L và bà Nguyễn Thị Thùy D1 có đơn kháng cáo với nội dung:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn, xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hoàng L3, bà Nguyễn Thị Thùy D1 được sử dụng đất diện tích 1.012,8m², thửa số 35, tờ bản đồ số 45 và phần đất thửa số 13, tờ bản đồ số 4, diện tích 554m² tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận cho ông L3, bà D1 được nhận tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Thành L2 để thực hiện dự án Xây dựng tuyến ĐT.857 đoạn QL.30- ĐT.845, đoạn qua xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Thành L2 để thực hiện dự án Xây dựng tuyến ĐT.857 đoạn QL.30- ĐT.845, đoạn qua xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 01/7/2022 về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với số tiền 252.509.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Nguyễn Văn T không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hoàng L3, bà Nguyễn Thị Thùy D1.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phạm Hoàng L3 trình bày ông L3 không rút đơn kháng cáo.

Bà Nguyễn Thị Thùy D1 không rút đơn kháng cáo.

Bà Nguyễn Thị Thúy O thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn Nguyễn Văn T.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự và người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý phúc thẩm và xét xử. Đơn kháng cáo của ông Phạm Hoàng L3, bà Nguyễn Thị Thùy D1 nộp trong thời hạn và đúng thủ tục nên hợp lệ.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hoàng L3, bà Nguyễn Thị Thùy D1, sửa bản án sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Tháp).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Hoàng L3, bà Nguyễn Thị Thùy D1 nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ.

[2] Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, các đương sự M, H, T3, P, T4 vắng mặt, người đại diện của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Tháp,

UBND xã T, tỉnh Đồng Tháp có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định pháp luật.

[3] Xét đơn kháng cáo của ông Phạm Hoàng L3, bà Nguyễn Thị Thùy D1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” là đúng thẩm quyền.

[3.2] Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông Phạm Hoàng L3 phải trả thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.012,8m² và thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4, diện tích 554m², tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho ông T, bà Nguyễn Thị Thúy O; yêu cầu được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với diện tích thu hồi là 59,3m², thửa đất số 35 và diện tích 1.001m², thửa số 13 với số tiền 252.509.000 đồng.

[3.3] Ông L3 không đồng ý theo yêu cầu của ông T; ông L3 yêu cầu được quyền sử dụng đất thửa số 35, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.012,8m² và thửa số 13, tờ bản đồ số 4, diện tích 554m², tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; yêu cầu được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với diện tích thu hồi là 59,3m², thửa đất số 35 và diện tích 1.001m², thửa số 13 với số tiền 252.509.000 đồng.

[3.4] Ông T trình bày thửa đất số 35 và 13 là của vợ chồng ông T và bà O. Nguồn gốc đất là do ông T và O nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn D vào năm 2014 tại các thửa số 1400, diện tích 13.158m²; thửa số 6, diện tích 450m²; thửa số 9, diện tích 11.537m²; cùng tờ bản đồ số 4 và ngày 13/5/2015 ông T, bà O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó Nhà nước cấp đổi thửa số 1400, 6, 9 thành 04 thửa: Thửa 691, diện tích 9.923m²; thửa 11, diện tích 2.671,8m², cùng tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chấp cho ông T và bà O; thửa số 13, tờ bản đồ số 4, diện tích 554,7m² và thửa số 35, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.012,8m² chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông D thì ông T và bà O không trực tiếp sử dụng đất mà cho ông H2, ông L1 thuê quyền sử dụng đất nên không hay biết việc bà T2 bán thửa số 35 cho ông L3 và ông L3 chiếm thửa số 13 của ông T. Năm 2022 ông T biết được hai thửa đất số 35 và 13 của ông T và bà O bị bà T2, ông L3 chiếm sử dụng nên đã tranh chấp.

[3.5] Ông L3 cho rằng thửa đất số 13 có nguồn gốc của cha mẹ ông L3 tặng cho ông L3 vào năm 1995, năm 2015 ông L3 lên vườn trồng xoài, năm 2022 Nhà nước thu hồi diện tích 59,3m² của hộ ông L3 để làm đường theo Quyết định số 358 ngày 29/6/2022 của UBND huyện T, diện tích đất còn lại gia đình ông L3 đang sử dụng. Đối với thửa đất 35, ông L3 mua của chị T2 vào năm 2015 và đã sử dụng đất từ năm 2015 vào việc trồng lúa, sau đó lên vườn, năm 2022 Nhà nước thu hồi diện tích 1001m² của hộ ông L3 để làm đường theo Quyết định số 357 ngày 29/6/2022 của UBND huyện T, diện tích đất còn lại gia đình ông L3 đang sử dụng. Ngày 01/7/2022, UBND huyện T ban hành

Quyết định số 413, bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông L3 do thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng tuyến ĐT.857 với số tiền 252.509.000 đồng, ông L3 đã giao đất nhưng chưa nhận tiền bồi thường. Do là đất của ông L3 nên ông L3 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

[3.6] Bà Phạm Thị T2 cho rằng thửa đất số 35 là của cha ông L3 chuyển nhượng cho cha bà T2, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha bà T2 chết thì bà T2 sử dụng đất, năm 2015 bà T2 chuyển nhượng đất cho ông L3 và giao đất cho ông L3 sử dụng từ năm 2015 đến nay.

[3.7] Xét thấy:

Các đương sự đều thống nhất đất tranh chấp thuộc các thửa số 35, 13 như nêu trên, nhưng chưa thống nhất với nhau về chủ sử dụng đất. Tuy nhiên hồ sơ vụ án chưa có thông tin của cơ quan có thẩm quyền về diện tích đất, tờ bản đồ, chủ sử dụng đất của các thửa 35, 13 đang tranh chấp.

Ông T trình bày thửa số 35 và 13 hình thành từ việc cấp đổi các thửa số 1400, 6, 9, do ông T và bà O đứng tên sang bản đồ chính quy thành 04 thửa: Thửa số 691, 11, 35 và 13 nhưng chưa thu thập hồ sơ cấp đổi các thửa đất 1400, 6, 9 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 691 và 11 đã cấp cho ông T và bà O, trích lục bản đồ địa chính các thửa đất số 1400, 6, 9 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà O vào năm 2015 và các thửa đất số 691, 11, 35 và 13 (sau khi cấp đổi).

Tại Quyết định số 357, 358 ngày 29/6/2022 của UBND huyện T, quyết định thu hồi đất của hộ ông L3 thuộc một phần của thửa 35, 13 nhưng chưa thu thập chứng cứ để làm rõ thửa đất số 35, 13 của ông T, bà O và thửa 35, 13 mà Nhà nước thu hồi của hộ ông L3 có liên quan với nhau hay không; thửa 35, 13 mà Nhà nước thu hồi của hộ ông L3 có liên quan đến thửa 1400 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà O năm 2015 hay không. Mặt khác, tại văn bản cung cấp thông tin của cơ quan có thẩm quyền thì theo bản đồ địa chính chính quy ghi nhận thửa đất số 13, tờ bản đồ số 4, diện tích 13471,5m² tương ứng bản đồ 299 là thửa 582, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị T7 ngày 25/6/2001, nội dung này chưa thu thập chứng cứ để làm rõ. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền thông tin về cơ sở pháp lý ban hành Quyết định số 357, 358 ngày 29/6/2022 của UBND huyện T về việc thu hồi đất của hộ ông L3 thuộc một phần của thửa 35, 13 và Quyết định số 413 ngày 01/7/2022 về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông L3 do thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng tuyến ĐT.857 nhưng văn bản trả lời chưa đúng nội dung đã đề nghị (bút lục số 87).

Tại Tòa án cấp phúc thẩm có tình tiết mới là việc ông Long cung C bản photo các tài liệu, giấy tờ về việc cơ quan có thẩm quyền có đo đạc, kiểm đếm nhà, công trình bị thiệt hại; kiểm đếm cây trồng bị thiệt hại của hộ ông L3 có trên đất để chứng minh thửa đất số 35 và 13 đang tranh chấp thuộc quyền sử

dụng của ông L3 nên khi Nhà nước ban hành Quyết định số 357, 358 ngày 29/6/2022 đã quyết định thu hồi đất của hộ ông L3 thuộc một phần của thửa 35 và 13. Về số tiền bồi thường trên đất hộ ông L3 đã nhận xong. Qua xem xét chứng cứ mới mà ông Long cung C chưa thể hiện việc kiểm đếm tài sản bị thiệt hại thuộc thửa đất nào, chủ sử dụng đất: Ông Phạm Phước H1 nhưng tài sản trên đất ghi nhận của ông L3. Nội dung này chưa có thông tin, tài liệu, giấy tờ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp để làm rõ sự thật khách quan của vụ án.

Để giải quyết vụ án đảm bảo quy định pháp luật, bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự thì cần phải thu thập tài liệu như nêu trên để có căn cứ xác định thửa đất tranh chấp, nguồn gốc đất, chủ sử dụng đất tranh chấp mới có thể giải quyết vụ án. Đồng thời tại cấp phúc thẩm ông L3 có cung cấp chứng cứ mới như nêu trên và tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do đó không xem xét kháng cáo của ông L3 và bà D1.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông L3, bà D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Những ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hoàng L3, bà Nguyễn Thị Thùy D1, sửa bản án sơ thẩm do chưa phù hợp như đã nhận định trên nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy bản án sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Tháp).

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Tháp giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng mà các đương sự đã nộp sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Hoàng L3, bà Nguyễn Thị Thùy D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho ông L3, bà D1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0007102 ngày

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

- Các đương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND, VKSND khu vực 11;
- Thi hành án dân sự Tỉnh;
- Phòng GDKT, TT và THA;
- Lưu: VT, HS (Hạnh)

12