

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **382/2026/DS-PT**

Ngày: 05-5-2026

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: Ông Ngô Tấn Lợi.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/02/2026, ngày 09/3/2026, ngày 06/4/2026, ngày 10/4/2026 và ngày 05/5/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 802/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 488/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần Văn T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Tổ A, Khóm B, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T: Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1996; Địa chỉ: Khóm C, xã T, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ liên hệ: Số B, N, khóm M, xã M, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/12/2024 và ngày 02/12/2025, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trần Văn T: Luật sư Võ Thị Băng G - Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

2. Bị đơn: Trần Thị P, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Ấp C, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Trần Thanh B, sinh năm 1973;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B: Anh Lê Thanh T1, sinh năm 1988 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt); Địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp và chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1999 (có mặt); Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/4/2024 và ngày 03/3/2026).

3.2. Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 2000 (vắng mặt);

3.3. Trần Thanh N1, sinh năm 2007 (vắng mặt);

3.4. Trần Huỳnh N2, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn Trần Văn T ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Thùy L đại diện trình bày:** Ông Trần Văn T có phần đất diện tích khoảng 3.560m² (đo đạc thực tế là 3.672,2m²) thuộc thửa số 1015 (nay là thửa số 197), tờ bản đồ số 6 (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp D, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp I, xã P, tỉnh Đồng Tháp). Nguồn gốc đất là của cha là cụ Trần Văn L2 (chết năm 2013) khai mở từ trước năm 1975. Ông T cùng cha canh tác phần đất nêu trên đến năm 1999, Nhà nước có chủ trương cấp đất theo nhân khẩu, do ông T và cụ L2 đều có đứng tên phần đất khác, nên cụ L2 có nhờ con gái là bà Trần Thị P đứng tên giùm phần đất nêu trên, nhưng đất thì vẫn do ông T và cụ L2 trực tiếp canh tác. Sau đó, bà P đi lấy chồng thì cụ L2 có cho bà P 100 gạ lúa chứ không cho đất canh tác. Đến năm 2000, cụ L2 cho ông T phần đất này để ông T trực tiếp canh tác và quản lý, sử dụng đến nay. Mặc dù, bà P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất nhưng trên thực tế thì ông T là người trực tiếp canh tác đất. Việc cụ L2 cho ông T phần đất này thì anh chị em trong gia đình đều biết. Ông T quản lý, sử dụng ổn định không ai tranh chấp. Ông T có nhiều lần yêu cầu bà P thực hiện thủ tục chuyển QSD đất cho ông T đứng tên thì bà P hứa từ từ sẽ chuyển tên cho ông T. Do anh em trong gia đình nên ông T tin tưởng. Tuy nhiên, thời gian kéo dài cho đến nay ông T tiếp tục yêu cầu bà P chuyển tên QSD đất

cho ông T nhưng bà P không đồng ý vì bà P cho rằng đất này cụ L2 cho bà P canh tác.

Ông Trần Văn T thống nhất với toàn bộ nội dung Sơ đồ đo đạc, do Công ty Cổ phần T4 đo vẽ ngày 10/4/2025. Về giá tài sản tranh chấp ông T thống nhất với giá do Hội đồng định giá đã định giá.

Nay ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Yêu cầu công nhận cho ông Trần Văn T được QSD phần đất diện tích 3.560m² (đo đạc thực tế là 3.672,2m²) thuộc thửa số 1015 (nay là thửa số 197), tờ bản đồ số 6 (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp D, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp I, xã P, tỉnh Đồng Tháp).

+ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất diện tích 3.560m² (đo đạc thực tế là 3.672,2m²), thuộc thửa số 1015 (nay là thửa số 197), tờ bản đồ số 6 (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp D, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp I, xã P, tỉnh Đồng Tháp) do bà Trần Thị P, ông Trần Thanh B và chị Trần Huỳnh N2 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

- Bị đơn Trần Thị P ủy quyền cho anh Lê Thanh T1 và chị Nguyễn Thị N đại diện trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa 1015 (nay là thửa số 197), tờ bản đồ số 6 (nay là tờ bản đồ số 05), diện tích 3.672,2m² đất tại ấp D, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là ấp I, xã P, tỉnh Đồng Tháp) là của cha, mẹ (cụ Trần Văn L2 và cụ Trần Thị R đã chết) cho bà Trần Thị P và bà P đã kê khai đăng ký QSD đất được cấp giấy chứng nhận vào thời điểm đó (khoảng năm 1998, 1999). Ngày 02/10/2024, bà P được cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất mới theo đó gồm có bà P, ông B (chồng bà P) và cháu Huỳnh N2 (con bà P) cùng đứng tên giấy chứng nhận. Thời điểm năm 2000 bà P lập gia đình, phải theo chồng sinh sống nơi khác không tiện canh tác, quản lý đối với thửa đất nói trên. Lúc này vì nghĩ tình nghĩa anh em nên bà P cho ông T thuê lại đất để canh tác cũng tiện thể giữ đất giúp cho bà P.

Bà Trần Thị P không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn T như nêu trên. Bà P thống nhất với toàn bộ nội dung Sơ đồ đo đạc, do Công ty Cổ phần T4 đo vẽ ngày 10/4/2025. Về giá tài sản tranh chấp bà P thống nhất với giá do Hội đồng định giá đã định giá.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B, chị Trần Thị Mỹ L1, anh Trần Thanh N1 và chị Trần Huỳnh Như K gửi văn bản trình bày ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T đối với bị đơn bà Trần Thị P.

- Ông Trần Văn T được QSD phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế là 3.672,2m², theo phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, về M1 (theo Sơ đồ đo đạc của Công ty Cổ phần T4 ngày 10/4/2025 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh ngày 10/4/2025), thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp do bà Trần Thị P, anh Trần Thanh B, chị Trần Huỳnh N2 đứng tên QSD đất.

- Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số DQ 343050, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp cho bà Trần Thị P, ông Trần Thanh B và chị Trần Huỳnh N2 ngày 02/10/2024, để điều chỉnh cấp lại cho ông Trần Văn T theo quy định.

- Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký giấy chứng nhận QSD đất theo quyết định của bản án và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

(Kèm Sơ đồ đo đạc của Công ty Cổ phần T4 ngày 10/4/2025 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh ngày 10/4/2025).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 26/8/2025, bị đơn bà Trần Thị P nộp đơn kháng cáo đề ngày 22/8/2025, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận nội dung trình bày của bà.

- Ngày 26/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B có đơn kháng cáo đề ngày 22/8/2025, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 03/9/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Bị đơn Trần Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B ủy quyền cho chị Nguyễn Thị N đại diện trình bày:

+ Đối với kháng cáo của bà Trần Thị P, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà P, bởi các căn cứ như: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2025 các anh chị em của ông T và bà P như bà Trần Thị P1, ông Trần Văn Hoàng A, ông Trần Văn Hoàng E, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị T3 và bà Trần Thị Ngọc D trình bày khi cha mẹ còn sống có cho đất cho các anh chị

em, ông T và bà P được cho đất riêng và đã làm xong giấy chứng nhận QSD đất; Việc ông T trình bày cụ L2 cho bà P đứng tên giùm do vượt hạn điền là không phù hợp do diện tích không vượt hạn điền theo quy định pháp luật là 30 công (30.000m²), đồng thời ông T cho rằng ngoài bà P1 được cha mẹ cho đất, còn lại những người con gái chỉ được cha mẹ cho lúa thì không cho đất là không có cơ sở, Tòa án sơ thẩm căn cứ vào việc nguyên đơn sử dụng đất tranh chấp từ năm 2000 để làm cơ sở giao đất cho ông T là không có cơ sở, do chồng bà P là ông Trần Thanh B làm việc ở Đồng Nai không có điều kiện canh tác nên vợ chồng bà P, ông B đã cho ông T thuê đất, do ông T trả đủ tiền thuê nên không phát sinh tranh chấp; hồ sơ cấp đất tranh chấp cho bà P năm 1998 là do ông T đi kê khai hộ cho bà P. Vì vậy, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận nội dung trình bày của bà P.

+ Đối với kháng cáo của ông Trần Thanh B, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông B, bởi các căn cứ như: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm đã không lấy ý kiến của ông B và chị Trần Huỳnh N2, trong khi họ không ủy quyền cho ai và là những người cùng đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất tranh chấp. Việc Tòa án sơ thẩm không lấy ý kiến của ông B và chị N2 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng cực kỳ lớn đến quyền lợi của họ. Vì vậy, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát trình bày kháng nghị: Giữ nguyên Quyết định số 11/QĐ-VKS-DS ngày 03/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Luật sư Võ Thị Băng G bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày: Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T là có căn cứ, đánh giá đầy đủ, khách quan quá trình sử dụng đất tranh chấp của ông T, phía bà P không đưa ra được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh trình bày của mình là có cơ sở; các đương sự đều thừa nhận đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ L2, đến năm 2000 thì cụ L2 cho ông T trực tiếp canh tác trồng lúa cho đến nay; theo Tờ xác nhận ngày 05/12/2024 của các anh chị em ông T gồm Trần Thị P1, Trần Văn Hoàng A, Trần Văn Hoàng E, Trần Thị T3, Trần Thị Ngọc D1 và Trần Văn D2 xác nhận chỉ cho bà P đứng tên giùm đất tranh chấp; việc bà P cho rằng cho ông T thuê đất tranh chấp nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc này, do bà P không chịu chuyển nhượng lại đất tranh chấp cho ông T đứng tên nên ông T mới khởi kiện; nếu cụ L2 cho đất bà P thì cụ L2 phải kê khai đất và làm thủ tục tặng cho lại bà P mới đúng, do không có ủy quyền gì cho ông T đi kê khai đất, nên việc cấp đất của cơ quan có thẩm quyền là không có cơ sở pháp lý; ông Trần Thanh H là Phó Giám đốc HTX

D3 Gáo G1 đã xác nhận ông T trực canh, đã thu thuế và thủy lợi phí từ ông T từ năm 2000 đến nay. Đối với kháng cáo của ông B, trong vụ án này Tòa án sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên không có cơ sở hủy án.

Từ cơ sở trên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp.

- Nguyên đơn ông Trần Văn T ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Thùy L đại diện trình bày: Thống nhất với lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Luật sư G như nêu trên, xin trình bày bổ sung: Do bà P sống chung hộ cụ L2 nên cụ L2 nhờ bà P đứng tên giùm cho hộ là có cơ sở. Quá trình sử dụng đất ông T đã sử dụng đất ổn định, lâu dài gần 30 năm; bà P cho rằng cho ông T thuê đất tranh chấp nhưng không có chứng cứ gì chứng minh việc này; tại Tòa án sơ thẩm ông B và chị N2 đã được Tòa án sơ thẩm triệu tập họp lệ nhưng họ vắng mặt, họ biết nhưng vẫn không tham gia tố tụng, xem như từ bỏ quyền trình bày ý kiến của mình. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và kháng nghị như nêu trên.

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

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp thực hiện đúng quy định 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 nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B; hủy bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị P và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án số: 708/PB-VKS-DS ngày 05/5/2026).

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 Khu vực C - Đồng Tháp (còn viết tắt là Tòa án sơ thẩm) thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án là phù hợp quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm, không thống nhất bản án sơ thẩm nên bị đơn bà Trần Thị P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B nộp đơn kháng cáo ngày 26/8/2025 và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp kháng nghị vào ngày 03/9/2025 là trong thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Lê Thanh T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị P và ông Trần Thanh B vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Trần Thị Mỹ L1, Trần Thanh N1 và Trần Huỳnh N2 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, 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: Nguyên đơn Trần Văn T cho rằng đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế là 3.672,2m² thuộc thửa số 1015 (nay là thửa số 197), tờ bản đồ số 6 (nay là tờ bản đồ số 05), tọa lạc tại ấp I, xã P, tỉnh Đồng Tháp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp cho bà Trần Thị P, ông Trần Thanh B và chị Trần Huỳnh N2 ngày 02/10/2024 (viết tắt là đất tranh chấp hay đất thửa 197) có nguồn gốc là của cha ông T là cụ Trần Văn L2, trước đây Nhà nước có chủ trương cấp đất theo nhân khẩu, do ông T và cụ L2 đều có đứng tên phần đất khác, nên cụ L2 có nhờ con gái là Trần Thị P đứng tên giùm; khi bà P đi lấy chồng thì cụ L2 có cho bà P 100 gạ lúa chứ không cho đất canh tác; năm 2000 cụ L2 cho ông T đất tranh chấp, mặc dù bà P đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nhưng trên thực tế thì ông T là người trực tiếp canh tác đất, ông T khởi kiện yêu cầu được công nhận QSD đất tranh chấp thửa 197 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất thửa 197 đã cấp cho bà Trần Thị P, ông Trần Thanh B và chị Trần Huỳnh N2. Bị đơn bà Trần Thị P cho rằng cha, mẹ là cụ Trần Văn L2 và cụ Trần Thị R đã cho đất tranh chấp cho bà P và bà đã kê khai đăng ký QSD đất được cấp giấy chứng nhận lần đầu năm 1999; đến ngày 02/10/2024 bà P được cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất mới theo đó gồm có bà P, ông B (chồng bà P) và chị Huỳnh N2 (con bà P) cùng đứng tên; thời điểm năm 2000 bà P lập gia đình, phải theo chồng sinh sống nơi khác không tiện canh tác, quản lý nên đã cho ông T thuê lại đất để canh tác cũng tiện thể giữ đất giúp cho bà P, vì vậy bị đơn không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án công nhận được QSD đất tranh chấp và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất thửa 1015 (nay là thửa 197) đã cấp cho bà Trần Thị P, ông

Trần Thanh B và chị Trần Huỳnh N2 đứng tên. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận đất tranh chấp cho nguyên đơn và đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Trần Thị P, ông Trần Thanh B và chị Trần Huỳnh N2 ngày 02/10/2024, để điều chỉnh cấp lại cho ông Trần Văn T mà chưa xem xét đầy đủ việc UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu cho hộ bà Trần Thị P ngày 14/4/1999 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp lại cho bà Trần Thị P, ông Trần Thanh B và chị Trần Huỳnh N2 ngày 02/10/2024 có đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng theo quy định của pháp luật hay không, làm cơ sở cho việc xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất (tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 20/8/2025 Tòa án Khu vực C đã có thẩm quyền này). Bên cạnh đó, việc Tòa án sơ thẩm không đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận QSD đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời chưa làm rõ được ý kiến của các cơ quan này đối với khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất và ý kiến đối với trình tự, thủ tục và đối tượng được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 1015 (nay là thửa 197) là không đảm bảo về thủ tục tố tụng dân sự được quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, trong vụ án này các đương sự tranh chấp QSD đất nhằm xác định QSD đất thuộc về ai nhưng Tòa án sơ thẩm lại buộc đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là chưa phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Mặt khác, đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng cụ Trần Văn L2 và cụ Trần Thị R tạo lập trước năm 1975, được các con của cụ L2 và cụ R thừa nhận nhưng Tòa án sơ thẩm chưa lấy ý kiến của các con của cụ L2 và cụ R có yêu cầu đối với đất tranh chấp hay không?; lý do ông Trần Văn T được quyền trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp (trực canh trồng lúa) trong thời gian dài từ năm 2000 cho đến nay (hơn 25 năm) mà các con cụ L2, cụ R không ai tranh chấp, có đúng là cụ L2 và cụ R đã tặng cho ông T không; lý do vì sao hộ bà Trần Thị P được cấp giấy chứng nhận QSD đất tranh chấp thửa 1015 ngày 14/4/1999 và thời điểm này hộ bà P gồm những ai, cũng như thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ khác có liên quan để xác định ai là người được quyền sử dụng hợp pháp đối với đất tranh chấp.

Theo hồ sơ cấp QSD đất cho hộ bà Trần Thị P do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp (Theo Công văn số 836/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 23/3/2026) thì việc kê khai, đăng ký QSD đất ngày 29/10/1998 đối với thửa 1015, diện tích 3.560m² (Lúa), được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Trần Thị P ngày 14/4/1999 thể hiện người kê khai đăng ký đất là bà Trần Thị P nhưng người ký tên và ghi họ tên ở cuối đơn

lại mang tên Trần Văn T, mà không có văn bản nào thể hiện bà P đã ủy quyền khi ký thay. Ông Trần Văn T có thực hiện việc đăng ký và ký tên vào Đơn xin đăng ký QSD đất ngày 20/4/1998 đối với thửa 1015 hay không, vì tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T đã khẳng định ông T không có thực hiện việc đăng ký và ký tên vào Đơn xin đăng ký QSD đất ngày 20/4/1998. Mặt khác, theo hồ sơ kê khai, đăng ký QSD đất thửa 1015 cũng không có văn bản hay tài liệu nào thể hiện việc có tặng cho đất tranh chấp từ cha mẹ là cụ L2 và cụ R cho con là bà P. Đây là các tình tiết mới chưa được Tòa án sơ thẩm thu thập khi xét xử sơ thẩm để làm rõ và xác định việc cấp đất của cơ quan có thẩm quyền có đảm bảo trình tự, thủ tục và đúng đối tượng theo quy định của pháp luật hay không?.

Xét thấy, do phát sinh tình tiết mới như nêu trên mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Khu vực C xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nhằm đảm bảo hai cấp xét xử cho đương sự theo quy định của pháp luật.

[4] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay là có cơ sở, nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, theo đó chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh B. Do án sơ thẩm bị hủy, nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị P và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp.

[5] Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy, nên bà Trần Thị P và ông Trần Thanh B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp.

2. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực C - Đồng Tháp giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng 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.

- Bà Trần Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà bà P đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002431, ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Trần Thanh B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà ông B đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002430, ngày 15/9/2025 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 Phúc thẩm TANDTC tại TP. HCM;
- VKSND Tỉnh;
- Phòng GDKTTT&THA TAND Tỉnh;
- TAND Khu vực C - ĐT;
- Phòng THADS Khu vực C - ĐT;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Danh).

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

Ngô Tấn Lợi