

Bản án số: 426/2026/DS-PT
Ngày 13-5-2026
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 Nguyễn Tuấn Anh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.
Bà Kiều Kim Xuân.

- Thư ký phiên tòa:

Ông Nguyễn Chí Thành - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 511/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1246/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- 1.1. **Trần Văn B**, sinh năm 1968 (vắng mặt).
- 1.2. **Lê Thị Đ**, sinh năm 1956 (vắng mặt).
- 1.3. **Trần Thanh T**, sinh năm 1976 (vắng mặt).
- 1.4. **Trần Văn N**, sinh năm 1963 (vắng mặt).
- 1.5. **Trần Văn K**, sinh năm 1967 (vắng mặt).
- 1.6. **Trần Thị N1**, sinh năm 1970 (vắng mặt).
- 1.7. **Trần Thị N2**, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, Tổ A, Ấp C, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

- Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà Đ, ông T, ông N, ông K, bà N1 và bà N2:

Nguyễn Vĩnh T1, sinh năm 1990 (theo Hợp đồng ngày 03/12/2025) (*xin vắng mặt*).

Địa chỉ: Khóm C, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp).

2. Bị đơn:

Phan Văn Đ1, sinh năm 1963 (*có mặt*).

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. **Chung Thị H**, sinh năm 1964 (*có mặt*).

3.2. **Phan Hoàng Minh T2**, sinh năm 1988 (*vắng mặt*).

3.3. **Phan Văn Hoàng Minh Đ2**, sinh năm 1983 (*vắng mặt*).

3.4. **Phan Thị Tuyết N3**, sinh năm 1986 (*vắng mặt*).

3.5. **Phan Thị Diễm T3**, sinh năm 1994 (*vắng mặt*).

3.6. **Phan Thị Diễm T4**, sinh năm 1990 (*vắng mặt*).

3.7. **Lê Thị Cẩm P**, sinh năm 2002 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

3.8. Ủy ban nhân dân huyện C (đơn vị kế thừa quyền, nghĩa vụ nay là Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Tháp) (*có văn bản xin vắng mặt*).

Địa chỉ: Ấp E, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Phan Văn Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các nguyên đơn cùng ủy quyền cho anh Nguyễn Vĩnh T1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ của các nguyên đơn là ông Trần Văn K1 và bà Phương Thị N4 khai hoang năm 1960 do ông K1 đứng tên đại diện chủ hộ. Phần đất được sử dụng ổn định rất lâu, không phát sinh tranh chấp. Sinh thời, ông K1 đồng ý cho ông Phan Văn Đ1 cất nhà ở nhờ trên đất với thỏa thuận khi nào gia đình cần lấy lại đất thì ông Đ1 sẽ di dời nhà trả đất cho các

nguyên đơn. Diện tích xin cho ở nhờ là ngang 05m x dài 12m. Trong quá trình sử dụng ông Đ1 cứ coi nói diện tích lớn hơn so với diện tích cho ở nhờ ban đầu. Hiện nay ông Đ1 sử dụng diện tích khoảng 200m².

Nay các nguyên đơn yêu cầu ông Phan Văn Đ1 phải tháo dỡ, di dời nhà, các công trình, vật kiến trúc và các tài sản khác có trên đất trả lại diện tích đất khoảng 200m² nằm trong quyền sử dụng đất số 000339QSDD/71/QĐ, diện tích 26013.0m², tờ bản đồ số 08, thuộc các thửa số 153, 159, 169 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/8/1999, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là các nguyên đơn đồng ý cho ông Phan Văn Đ1 được sử dụng diện tích 134m² thuộc một phần thửa 153 và một phần thửa 169, cùng tờ bản đồ số 08, mục đích sử dụng đất là đất ONT và LUC, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nhưng phải trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 1.100.000đồng/m² là 134m² x 1.100.000đồng = 147.400.000 đồng; đối với phần đất ngoài diện tích 134m² thì yêu cầu ông Đ1 phải tháo dỡ, di dời nhà, các công trình, vật kiến trúc và các tài sản khác để trả đất lại cho các nguyên đơn. Ngoài ra, các nguyên đơn không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Phan Văn Đ1 trình bày:

Nguyên trước đây cha ông Đ1 là Phan Văn T5 vào năm 1940 có khai mở phần đất nông nghiệp khoảng 18 công tầm 3m tại vị trí ấp D, xã P ngày nay. Đến khoảng năm 1957, ông T5 nhượng lại cho ông Trần Văn K1, ngụ xã M đất ruộng phía sau, riêng phần đất mặt tiền cha ông Đ1 giữ lại làm chuồng trâu và sân phơi lúa, có chừa đường cho ông K1 ra vào làm lúa, lúc bấy giờ có làm giấy tay sang nhượng. Đến năm 1980, cha mẹ ông Đ1 và anh em trong nhà thống nhất cho vợ chồng ông Đ1 phần đất mặt tiền nói trên và ông Đ1 đã cất nhà sinh sống ổn định liên tục từ đó, tính đến nay đã 44 năm. Trong quá trình sinh sống trên phần đất này, ông Đ1 đã nhiều lần liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 nhưng chưa được xem xét (địa chính xã P cho rằng diện tích nhỏ không cần làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Trong khi đó, ông Đ1 không hiểu lý do gì mà gia đình ông Trần Văn K lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000339QSDD/QĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/8/1999 bao trùm lên phần đất mà gia đình ông Đ1 sinh sống ổn định liên tục từ năm 1980. Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000339QSDD/QĐ ngày 10/8/1999 cho gia đình ông Trần Văn K có diện tích đất bao trùm lên phần đất mà gia đình ông Đ1 sinh sống ổn định liên tục hàng chục năm mà không có ý kiến của gia đình ông Đ1 là hoàn toàn không đúng quy định của pháp luật (gia đình ông Đ1 hoàn toàn không được biết việc này).

Năm 2012, ông Trần Văn K làm đơn khởi kiện đòi ông Đ1 phải trả lại phần đất mà gia đình ông Đ1 sinh sống từ năm 1980 cho gia đình ông K, đến ngày 09/9/2015 gia đình ông Trần Văn K đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Đến ngày 12/5/2024, ông Đ1 lại nhận được Thông báo của Tòa án nhân dân huyện C về việc thụ lý vụ án của gia đình ông Trần Văn K khởi kiện gia đình ông, nội dung yêu cầu ông Đ1 phải tháo dỡ, di dời căn nhà, vật, công trình, kiến trúc có trên đất và trả lại diện tích đất khoảng 200m² cho gia đình ông K. Phần đất hiện nay gia đình ông Đ1 đang sử dụng để ở có diện tích ngang 27m, dài 20m (chưa trừ lộ) với tổng diện tích là 540m² (nếu trừ lộ thì còn 324m²), đây là phần đất cha mẹ ông Đ1 cho vợ chồng ông cất nhà ở từ năm 1980 đến nay, ở địa phương ai cũng biết. Ông Đ1 đã nhiều lần liên hệ địa chính xã P đề nghị hướng dẫn thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được hỗ trợ, có lẽ do phần đất của ông Đ1 đang ở đã được cấp cho gia đình ông Trần Văn K (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000339 QSDĐ/QĐ ngày 10/8/1999 của UBND huyện C nêu trên) nên không thể cấp giấy cho ông Đ1.

Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000339 QSDĐ/QĐ ngày 10/8/1999 cho gia đình ông Trần Văn K, ông Đ1 cho rằng đã có sai sót, do gia đình ông Trần Văn K khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã khai chồng lấn luôn phần đất mà gia đình ông Đ1 sử dụng từ năm 1980 nhưng cán bộ địa chính xã không liên hệ với gia đình ông Đ1 để xác minh, đo đạc, phân ranh, xác nhận gì cả, nói chung là gia đình ông Đ1 hoàn toàn không biết gia đình ông Trần Văn K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích, ranh đất như thế nào? Do đó, trường hợp ông Trần Văn K làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn luôn phần đất của gia đình ông Đ1 đang sử dụng là việc làm hoàn toàn sai trái, cố ý chiếm đoạt phần đất của gia đình ông Đ1. Gia đình ông Đ1 khẳng định phần đất mà ông Trần Văn K, Trần Văn B tranh chấp hiện nay là phần đất cha mẹ ông Đ1 cho vợ chồng ông Đ1 cất nhà ở và sinh sống đến nay đã 44 năm, ở địa phương ai cũng biết. Đồng thời, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông K, cán bộ địa chính đã không kiểm tra, xác minh, không liên hệ gia đình ông Đ1 để đo đạc, phân ranh, xác nhận là việc làm sai quy định của pháp luật, dẫn đến phần đất của gia đình ông Đ1 bị cấp cho gia đình ông Trần Văn K như nêu trên. Hiện nay hoàn cảnh gia đình ông Đ1 rất khó khăn, thuộc diện hộ nghèo, đông con, không có đất canh tác, phải làm thuê làm mướn quanh năm, bản thân vợ chồng ông Đ1 mắc nhiều chứng bệnh phải nằm viện điều trị thường xuyên, gia đình chỉ có phần đất nhỏ nói trên để ở (không có đất đai, nơi ở nào khác). Do đó, ông Đ1 không đồng ý theo yêu cầu của các nguyên đơn. Ngoài ra, ông Đ1 không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Chung Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Phan Văn Đ1, bà thống nhất với nội dung trình bày của ông Phan Văn Đ1. Ngoài ra, bà không có yêu cầu hay trình bày gì thêm.

- Chị Phan Thị Tuyết N3, chị Lê Thị Cẩm P, anh Phan Văn Hoàng Minh Đ2, chị Phan Thị Diễm T4, chị Phan Thị Diễm T3, anh Phan Hoàng Minh T2 không có ý kiến và cũng không yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ủy ban nhân dân huyện C không có ý kiến gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp) đã quyết định:

Căn cứ Điều 3, Điều 236 của Luật đất đai; các điều 155, 651 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B, bà Lê Thị Đ, ông Trần Thanh T, ông Trần Văn N, ông Trần Văn K, bà Trần Thị N1 và bà Trần Thị N2.

- Buộc ông Phan Văn Đ1 có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn B, bà Lê Thị Đ, ông Trần Thanh T, ông Trần Văn N, ông Trần Văn K, bà Trần Thị N1 và bà Trần Thị N2 đối với diện tích 134m² thuộc một phần thửa 153 và một phần thửa 169, cùng tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (đất do ông Trần Văn K1 đứng tên quyền sử dụng đất) với số tiền là 147.400.000 đồng (Một trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng) và ông Phan Văn Đ1 có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời các công trình, vật kiến trúc và các tài sản khác ngoài diện tích đất 134m² để trả lại đất lại cho các nguyên đơn.

- Ông Phan Văn Đ1 được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 134m² thuộc một phần thửa 153 và một phần thửa 169, cùng tờ bản đồ số 08, mục đích sử dụng đất là đất ONT và LUC từ mốc M1 – M2 – M21– M22– M23 – M19 – M18 – M15 – M16 – M1, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất do ông Trần Văn K1 đứng tên quyền sử dụng đất (*Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc cùng ngày 29/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện C, tỉnh Đồng Tháp*).

- Đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trần Văn K1 để cấp lại cho ông Phan Văn Đ1 diện tích đất nói trên.

- Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai, đăng ký phần đất mình được sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng 19.267.390 đồng (Mười chín triệu hai trăm sáu mươi bảy ngàn ba trăm chín mươi đồng). Ông Phan Văn Đ1 phải chịu 19.267.390 đồng, do các nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên thu của ông Đ1 để trả lại cho các nguyên đơn (gồm ông Trần Văn B, bà Lê Thị Đ, ông Trần Thanh T, ông Trần Văn N, ông Trần Văn K, bà Trần Thị N1 và bà Trần Thị N2).

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

Ngày 25 tháng 5 năm 2025, bị đơn Phan Văn Đ1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm xét xử lại cho gia đình ông Đ1 được quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. 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 việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua xét xử phúc thẩm, Kiểm sát viên nhận thấy: Các nguyên đơn yêu cầu ông Phan Văn Đ1 trả giá trị đất của diện tích 134m² theo giá thị trường, còn lại thì di dời tài sản trả lại đất. Ông Đ1 không đồng ý, ông Đ1 yêu cầu nguyên đơn tách quyền sử dụng của phần đất mà gia đình ông Đ1 đang sử dụng ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K1 và ông Đ1 yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất mà không trả giá trị nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích, hướng dẫn cho ông Đ1 làm thủ tục phản tố. Do đó, khi Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông Đ1 được sử dụng 134m² đất, đề nghị thu hồi phần đất trong giấy chứng nhận của ông K1 để cấp cho ông Đ1 là vượt quá phạm vi khởi kiện. Phần đất, tài sản trên đất hiện do ông Đ1, vợ ông Đ1, 05 người con và cháu của ông Đ1 đang cùng quản lý, sử dụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc một mình ông Đ1 di dời tài sản trả phần đất ngoài diện tích 134m² là sẽ không thi hành án được. Phần đất xung quanh ngoài diện tích 134m² Tòa án sơ thẩm tuyên trả lại cho nguyên đơn nhưng không xác định diện tích, mốc giới thì sẽ không thi hành án được. Phía trước nhà ông Đ1 có một khoảng đất trống giáp lộ,

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Đ1 trả cho nguyên đơn sẽ làm ảnh hưởng đến việc đi lại, sinh hoạt của ông Đ1. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giá theo Chứng thư thẩm định giá do nguyên đơn cung cấp nhưng chưa có ý kiến đồng ý của bị đơn và các đương sự còn lại là chưa phù hợp làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Hồ sơ vụ án không có chứng cứ thể hiện nguồn gốc toàn bộ đất kê khai để đăng ký quyền sử dụng là của hộ ông K1, trong khi đó Ủy ban nhân dân xã P xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Trần Văn T6 khai mở, khi cấp giấy chứng nhận cho ông K1 thì không có đo đạc thực tế, thời điểm cấp giấy chứng nhận đã có nhà của hộ ông Đ1 trên đất, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp. Do có những sai sót về tố tụng và chưa làm rõ nguồn gốc đất để giải quyết đúng đắn vụ án nên Viện kiểm sát đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm 78/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện C (nay là Tòa án khu vực X - Đồng Tháp), chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất các đương sự đang tranh chấp nằm trong diện tích 26.013,0m² cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000339 QSDĐ/71/QĐ-UB ngày 10/8/1999 cho hộ ông Trần Văn K1 gồm 03 thửa 153, 159, 169, tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích đo đạc là 24.125m². Trong đó, diện tích đất tranh chấp là 217,4m², bao gồm: Diện tích 134m² đất có căn nhà cấp 4, bê tông cốt thép của gia đình ông Phan Văn Đ1 đang ở xây dựng năm 2014; diện tích 18,6m² là phần đất phía sau nhà ông Đ1 giáp với đất ruộng của nguyên đơn; diện tích 64,8m² là đất phía trước và bên hông nhà ông Đ1 có trồng 42 cây mít, 08 cây mai do gia đình ông Đ1 quản lý sử dụng.

Nguyên đơn yêu cầu ông Đ1 trả giá trị đất theo giá thị trường diện tích 134m², còn lại thì di dời tài sản trả đất cho nguyên đơn. Ông Đ1 không đồng ý và có yêu cầu nguyên đơn tách quyền sử dụng của phần đất mà gia đình ông Đ1 đang sử dụng ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông K1, ông Đ1 yêu cầu được công nhận Quyền sử dụng đất tranh chấp mà không trả giá trị đất vì ông đã ở trên đất hơn 40 năm và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông K1 là trái pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích, hướng dẫn cho ông Đ1 làm thủ tục phản tố. Vì vậy khi quyết định công nhận cho ông Đ1 được sử dụng 134m² đất và đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông K1 để cấp lại cho ông Đ1 phần diện tích đất này là trường hợp vượt quá phạm vi giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[2] Trên đất tranh chấp hiện có nhà và các tài sản khác do các thành viên trong gia đình ông Đ1 cùng quản lý, sử dụng gồm: Vợ chồng ông Đ1, 05 người con và cháu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ quyết định buộc cá nhân ông Đ1 phải trả giá trị đất; tháo dỡ, di dời các tài sản để trả phần đất ngoài diện tích 134m² cho các nguyên đơn. Hơn nữa, phần đất xung quanh diện tích 134m², Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Đ1 phải trả lại cho các nguyên đơn nhưng không xác định diện tích, cột mốc cụ thể; trên đất tranh chấp có công trình phụ gắn liền với căn nhà ông Đ1 và có rất nhiều cây trồng, cây ăn trái không thể di dời được nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét việc trả giá trị tài sản, cây trồng trên đất. Bên cạnh đó, sơ đồ đo đạc hiện trạng đất thể hiện phía trước nhà ông Đ1 là lộ đá, từ mốc M1 đến mốc M2 có chiều ngang 1,50m là phần nhà ông Đ1 tiếp giáp lộ, còn từ mốc M2 đến mốc M21 có chiều ngang 7,23m là không giáp lộ, phía trước vị trí này còn khoảng đất trống. Vì vậy khi Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc ông Đ1 trả cho các nguyên đơn phần đất ngay trước cửa nhà ông Đ1 ra lộ đá trước nhà, sẽ làm ảnh hưởng đến việc đi lại của gia đình ông Đ1 ra lộ, quyết định này là chưa phù hợp, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cũng không thỏa thuận được nội dung này. Các nội dung thiếu sót nêu trên sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự và không thi hành án được.

[3] Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và Tờ khai nguồn gốc đất của hộ ông K1 ngày 06/4/1998 có ghi nguồn gốc đất khai mở năm 1960 nhưng tên người kê khai là ông Trần Văn N đăng ký thay cha, ngoài ra không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc toàn bộ đất kê khai là của hộ ông K1 và ông N được ông K1 ủy quyền đăng ký thay. Trong khi đó, nguyên đơn thừa nhận gia đình ông K1 cũng như các nguyên đơn không quản lý, sử dụng đất tranh chấp mà đất tranh chấp do gia đình ông Đ1 quản lý sử dụng từ trước đến nay. Nguyên đơn cho rằng ông K1 cho ông Đ1 ở nhờ nhưng không có chứng cứ chứng minh. Theo Biên bản xác minh ngày 08/01/2026 thì ông Đặng Văn T7 (sinh năm 1937) trình bày nguồn gốc đất có nhà ông Đ1 ở là của ông Trần Văn T6 (cha ông Đ1) khai mở, thời điểm cấp Giấy chứng nhận năm 1998 - 1999 là đã có nhà ông Đ1 ở trước đó và tại Công văn số 141/UBND-KT ngày 16/01/2026 của Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Tháp cung cấp thông tin cho Tòa án cấp phúc thẩm thì: Nguồn gốc đất tranh chấp (đất có nhà của ông Phan Văn Đ1 đang ở) thuộc thửa số 153, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa số 58, tờ bản đồ số 84) do ông Trần Văn T6 (cha của ông Phan Văn Đ1) khai mở; khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000339 QSDĐ/71/QĐ-UB ngày 10/8/1999 cho hộ ông Trần Văn K1 thì không có đo đạc thực tế; tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông K1 thì đã có nhà ở của hộ ông Đ1 trên đất; theo hồ sơ đang quản lý thì Ủy ban nhân dân xã P không có hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của hộ ông Đ1. Từ đó cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét làm rõ nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của các đương sự.

[4] Xét thấy: Do có phát sinh tình tiết mới trong giai đoạn xét xử phúc thẩm và Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện chưa đúng quy định của pháp luật về thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án. Các nội dung này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do đó chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Đ1.

[5] Xét thấy phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí: Bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án khu vực X - Đồng Tháp).

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

3. Về án phí: Bị đơn Phan Văn Đ1 kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Phòng GDKT.TT.THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh ĐT;
- TAND khu vực X - Đồng Tháp;
- Phòng THADS KV X - Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, TDS, HSVA (T.A).

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

Nguyễn Tuấn Anh