

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 314/2026/DS-PT

Ngày: 10/4/2026

V/v tranh chấp Quyền sử dụng đất;
Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và tiền bồi
thường khi Nhà nước thu hồi 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 Phú Thọ

Các Thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu

Ông Lê Khắc Thịnh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Hữu Nghi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 10 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 835/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp bị kháng cáo và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 835/2026/QĐXX-PT ngày 20 tháng 01 năm 2026 và Quyết định tạm ngừng số 233/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tạ Văn H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tạ Văn H: Luật sư Nguyễn Văn H1 – Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Quốc lộ H, khu B, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T là: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số A, đường N, tổ C, ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Nguyễn Thị Băng T2, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1972.

3. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1972;

4. Ông Nguyễn Vương L, sinh năm 1991.

5. Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

6. Bà Phạm Thị Kim T4, sinh năm 1956.

Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ông Trần Công B, sinh năm 1992.

Địa chỉ: ấp A, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

8. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp T, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

9. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Chánh T5 – Chủ tịch.

Người đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Anh T6 - Trưởng phòng Kinh tế xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: ấp A, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

10. Ông Phan Văn T7, sinh năm 1994.

Địa chỉ: ấp B, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn Tạ Văn H.*

- *Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.*

(Ông H, Luật sư H1, ông T1, bà T2, ông T3 có mặt và các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn ông Tạ Văn H trình bày:* Vào khoảng tháng 10/2016, ông T3 có nợ bà T2 70.000.000đ, ông T3 kêu chuyển nhượng đất để trả nợ cho bà T2. Sau đó, ông T3 dẫn hai vợ chồng ông H đi xem đất. Bà T2 thấy đất mặt tiền có đường nước (kênh phèn), đường nước sau hậu thì bà T2 mới chuyển nhượng. Lúc này, ông T3 đứng trên đường đầu đất chỉ vợ chồng bà T2. Thấy diện tích trên giấy phù hợp với diện tích mảnh đất thực tế ông T3 chỉ chuyển nhượng nên

bà T2 không yêu cầu địa chính đo đạc thực tế và không có người giáp ranh làm chứng, vì người giáp ranh là em của ông T3, bà T2 đồng ý chuyển nhượng diện tích là 11.108m², giá chuyển nhượng 51.000.000đ/1.000m², vợ chồng ông H đã giao đủ tiền cho ông T3 và đã làm thủ tục sang tên và giao đất cho vợ chồng ông H từ năm 2017. Đến năm 2020, bà T2 lập thủ tục tặng cho ông H đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông H trực tiếp canh tác đến ngày 16/8/2022 thì cho ông Nguyễn Tuấn A và vợ là bà Lê Thị T8 thuê trồng dưa hấu, đến ngày 17/4/2023 thì ông H cho ông Nguyễn Văn K thuê diện tích 120m² làm đường cho xe chở đất, phần còn lại không nhớ có cho thuê hay trực tiếp canh tác, đến ngày 11/10/2024 thì ông H cho ông Phan Văn T7 thuê canh tác trồng lúa đến ngày hôm nay. Năm 2022, ông H đi cấp đổi chính quy thì phát hiện phần đất ông H nhận chuyển nhượng của ông T3 tại thửa 257, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.108m² không phải là đất hiện nay vợ chồng ông H đang canh tác, mà phần đất hiện nay vợ chồng ông H canh tác thuộc một phần thửa 224, tờ bản đồ số 9, (tờ bản đồ số 299) hiện nay là thửa 859, tờ bản đồ số 8 (chính quy) do bà T4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, Nhà nước có thu hồi một phần diện tích 1.078,5m² thuộc thửa 224, tờ bản đồ số 9, (tờ bản đồ số 299) và bồi thường số tiền 331.100.000đ.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 224, tờ bản đồ số 09 (theo bản đồ 299) thuộc một phần thửa 859, tờ bản đồ số 8 (bản đồ chính quy) diện tích 9.873,7m² đất trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công nhận cho ông H quyền sử dụng đất diện tích 9.873,7m², thuộc một phần thửa 224, tờ bản đồ số 9, (tờ bản đồ số 299) hiện nay là thửa 859, tờ bản đồ số 8 (chính quy) đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ông H yêu cầu được nhận số tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất diện tích 1.078,5m² đối với thửa 224 (theo bản đồ 299) thuộc một phần thửa 859, tờ bản đồ số 8 (bản đồ chính quy) đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp số tiền là 331.100.000đ.

Ông H đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 257, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.108 m² (theo bản đồ 299) hiện nay 10.081,4m² là thửa 880, 883, cùng tờ bản đồ số 8 (bản đồ chính quy) đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp lại cho bà T sử dụng. Ông H không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T3.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:* Năm 2010, bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Phạm Thị Kim T4 phần đất thuộc thửa 224, diện tích là 25.665m² và thửa 263, diện tích 3.700m², cùng tờ bản đồ số 09, đất tại xã P, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 29.000.000đ/1.000m², hai bên đã giao đủ tiền và đã làm thủ tục sang tên theo quy định. Bà T4 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/10/2010, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00485. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T4 cho thuê từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay mà không trực tiếp canh tác đất. Từ khi bà T4 nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng bà Phạm Thị Kim T4 thì ông T3

cũng có đất giáp với đất của bà T4 nhưng từ đó cho đến nay giữa bà T4 với ông T3 không có tranh chấp gì. Đến khoảng tháng 10/2022, địa chính xã P có mời bà T4 đi thực tế tại các thửa đất để ký xác nhận ranh đất cho ông H thì phát sinh tranh chấp.

Nay bà T4 không đồng ý theo yêu cầu của ông H, bà T4 yêu cầu buộc ông H và bà T2 phải liên đới trả lại phần đất thuộc thửa số 224, tờ bản đồ số 9 (tờ bản đồ 299), hiện nay là thửa 859, tờ bản đồ số 8 (chính quy), diện tích 9.873,7m², đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp do bà T4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T4 yêu cầu được nhận số tiền bồi thường diện tích 1.078,5m² đối với thửa số 224, tờ bản đồ số 9 với số tiền là 331.100.000đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Băng T2 trình bày:* Bà T2 thống nhất theo lời trình bày của ông H, không trình bày gì thêm. Bà T2 không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T3.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T3 trình bày:* Năm 2010 - 2012, ông T3 thuê của bà T4 khoảng 30.000m² và phần diện tích đất của ông T3 khoảng 30.000m², tổng cộng 60.000m², ông T3 canh tác trồng lúa. Trong thời gian ông canh tác do đất quá nhiều ô nhỏ, khó canh tác nên ông T3 phá đê để thuận tiện canh tác. Đến năm 2017 ông T3 có chuyển nhượng cho ông T9 khoảng 18.000m², còn lại 11.108m² ông chuyển nhượng lại cho bà T2, giá chuyển nhượng là 51.000.000đ/1.000m², đã làm thủ tục sang tên cho bà T2 hết thửa, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng tại thửa 257, tờ bản đồ số 09, diện tích 11.108m². Vị trí thửa đất của ông T3 tiếp giáp đường nước phía trong, không tiếp giáp với kênh phèn. Thời điểm chuyển nhượng gia đình ông T3 không còn thửa đất nào khác, khi chuyển nhượng ông T3 không có chỉ đất, chỉ chuyển nhượng theo giấy. Từ khi chuyển nhượng đất cho bà T2 đến nay, bà T2 không kêu ông T3 ra thực tế chỉ đất. Nay ông T3 không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn. Ông T3 không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H, bà T2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 (vợ ông T3) trình bày:* Thống nhất theo ý kiến trình bày của ông T3, không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Vương L, chị Nguyễn Thị Thúy V (con ông T3) có đơn xin xét xử vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim T10 trình bày như sau:* Năm 2010 bà Kim T10 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T phần đất ruộng tại thửa 224, diện tích là 25.665m² và thửa 263 diện tích 3.700m², giá chuyển nhượng là 29.000.000đ/1.000m², bà T đã giao đủ tiền cho bà Kim T10 và bà Kim T10 đã làm thủ tục sang tên cho bà T10 xong. Nguồn gốc đất vợ chồng, bà nhận chuyển nhượng của ông N và ông Q. Khi chuyển nhượng có giao đất ngoài thực địa nhưng không đo đạc. Nay các bên tranh chấp bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:* Bà là

chị ruột bà Nguyễn Thị T, bà T có giao cho bà quản lý và cho thuê dùm diện tích đất khoảng 30.000m², đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp. Năm 2018 bà cho ông B thuê diện tích khoảng 30.000m² đến nay, tuy nhiên thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy thì bà C không biết, bà C chỉ cho thuê dùm bà T. Nay các bên tranh chấp bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công B trình bày:* Từ năm 2018 đến nay ông thuê diện tích đất khoảng 30.000m² của bà C (là chị của bà T) mục đích thuê canh tác trồng lúa, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp. Nay các bên tranh chấp ông B không có ý kiến hay yêu cầu gì, nếu Tòa giải quyết đất thuộc về ai thì ông B trả cho người đó. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T (Kế thừa quyền và nghĩa vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P), có văn bản ý kiến như sau:* Ngày 07/10/2010 Ủy ban nhân dân huyện C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH00485 cho bà Nguyễn Thị T (thửa đất số 224, tờ bản đồ số 09, diện tích 25.665m², đất tọa lạc tại xã P trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực vào ngày 05/10/2010 và được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đối tượng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy (do nhận tặng cho hết diện tích thửa đất nên không đo đạc thực tế). Ngày 14/04/2017 Ủy ban nhân dân huyện C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH04740 cho bà Nguyễn Thị Băng T2 (thửa đất số 257, tờ bản đồ số 09, diện tích 11.108 m², đất tọa lạc tại xã P) trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực vào ngày 30/03/2017 và được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đối tượng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy (do nhận chuyển nhượng hết diện tích thửa đất nên không đo đạc thực tế).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T7 có đơn xin vắng mặt trình bày:* Ông T7 cũng không tranh chấp gì trong vụ kiện này, nếu Tòa giải quyết đất thuộc về ai thì ông B trả cho người đó, trường hợp có phát sinh tranh chấp ông sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác.

- *Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn H đối với bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 224, tờ bản đồ số 9, (tờ bản đồ số 299) hiện nay là thửa 859, tờ bản đồ số 8 (chính quy) diện tích 9.873,7m² đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn H đối với bà Nguyễn Thị T về việc công nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 224, tờ bản đồ số 9, (tờ bản đồ số 299) hiện nay là thửa 859, tờ bản đồ số 8 (chính quy) diện tích 9.873,7m² đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn H về việc yêu cầu được nhận số tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất 1.078,5m² tại một phần đất tranh chấp thửa 224 (theo bản đồ 299) thuộc một phần thửa 859, tờ bản đồ số 8 (chính quy) đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền là 331.100.000đ (Ba trăm ba mươi một triệu, một trăm nghìn đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T đối với ông Tạ Văn H và bà Nguyễn Thị Băng T2.

Buộc ông Tạ Văn H, bà Nguyễn Thị Băng T2 và ông Phan Văn T7 liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 9.873,7m², thửa 224, tờ bản đồ số 9, (tờ bản đồ số 299) hiện nay là thửa 859, tờ bản đồ số 8 (chính quy), đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 2-3-6-7-10-13-14-11 trở về 2.

Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông H với bà T ngày 20/06/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (Nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XX) và biên bản xem xét thẩm định ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp).

Bà Nguyễn Thị T được đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp) nhận số tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất số tiền là 331.100.000đ (Ba trăm ba mươi một triệu, một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số: 0001930 ngày 25/07/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T về việc trả lại đất cho ông Tạ Văn H, bà Nguyễn Thị Băng T2.

Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Công B có trách nhiệm trả lại cho ông Tạ Văn H và bà Nguyễn Thị Băng T2 diện tích đất 10.081,4m², thuộc thửa 257, tờ bản đồ số 9 (theo bản đồ 299) hiện nay là thửa 880, thửa 883, cùng tờ bản đồ số 08 (bản đồ chính quy), đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp do ông Tạ Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 7-8-9-18-17-16- 15-14 - 13 - 10 trở về 7.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 19/9/2025 ông Tạ Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Ngày 08/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có Quyết định kháng nghị số: 11/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm số: 29/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn H và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện và giữ yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữ nguyên Quyết định kháng nghị số: 11/QĐ-VKS-DS;
- Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T3 trình bày: Ông có chuyển nhượng đất cho ông H, bà T2 nhưng chỉ chuyển nhượng trên giấy không giao đất trên thực địa; Nay ông không có ý kiến đối với việc tranh chấp giữa ông H và bà T.
- Các bên không thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị số: 11/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp; Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn H và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Tạ Văn H nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là trong hạn luật định. Căn cứ Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, qua xem xét tài liệu chứng cứ cho thấy:

- Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Phần đất thuộc thửa đất số 224, tờ bản đồ số 09, diện tích 25.665m², có nguồn gốc là của ông Nguyễn Công N. Năm 2001, ông N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên lại

cho vợ chồng bà Phạm Thị Kim T4. Đến năm 2010, vợ chồng bà Phạm Thị Kim T4 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Nguyễn Thị T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và đã sử dụng phần đất trên (cho thuê). Từ khi ông N quản lý, sử dụng phần đất trên cho đến khi chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Phạm Thị Kim T4 và vợ chồng bà Phạm Thị Kim T4 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T (năm 2010) đến nay không có phát sinh tranh chấp đối với thửa đất trên. Phần đất thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 09, diện tích 11.108m² có nguồn gốc ông T3 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn V1 đến năm 2017 thì ông T3 chuyển nhượng lại cho bà T2. Ông T3 trình bày khi chuyển nhượng đất, chỉ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, vị trí thửa đất của ông tiếp giáp đường nước phía trong, không tiếp giáp với kênh phèn, khi chuyển nhượng không có giao đất ngoài thực địa, chỉ chuyển nhượng theo giấy.

Xét thấy, khi chuyển nhượng, tặng cho thì các bên đều có làm hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, trong hợp đồng có thể hiện số thửa, diện tích, tờ bản đồ. Tuy nhiên, việc giao đất và sử dụng đất của các bên ngoài thực địa không đúng với vị trí thửa đất đã ghi trong hợp đồng. Bà T trình bày là bà T đã nhận chuyển nhượng đất từ năm 2010 có chủ đất và địa chính xã chỉ và xác định vị trí đất ngoài thực địa, bà T đã quản lý, sử dụng và cho thuê đúng vị trí đất của mình. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, bà T không sử dụng phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 224 mà do ông H đang quản lý sử dụng. Ông H trình bày là bà T2 và ông H nhận chuyển nhượng đất của ông T3 vào năm 2017, ông T3 có chỉ đất cho vợ chồng ông ngoài thực địa tại vị trí đất hiện nay ông đang sử dụng, ông đã quản lý sử dụng phần đất này từ năm 2017 đến nay không có ai tranh chấp.

Xét việc cấp sơ thẩm nhận định các bên đã nhận đất chuyển nhượng đúng vị trí, diện tích, thửa đất, bà T2 và ông H tranh chấp không đúng vị trí đất và không chấp nhận yêu cầu của ông H là chưa phù hợp.

Bởi vì, bà T thừa nhận chuyển nhượng từ ông Minh L1, bà Kim T4 vào năm 2010, sau khi nhận chuyển nhượng bà T4 giao cho bà C cho thuê qua nhiều người. Khi bà T2 chuyển nhận chuyển nhượng từ ông T3 và nhận đất sử dụng đất từ năm 2017 thì các bên cũng không có tranh chấp.

Như vậy, thể hiện về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thì các bên đã giao nhận và sử dụng trên thực tế ổn định lâu dài, không ai tranh chấp. Điều đó, đã thể hiện các bên đã xác định đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thực tế sử dụng đã đúng vị trí thoả thuận khi chuyển nhượng.

Từ đó cũng thể hiện việc số thửa ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T4, ông H được cấp không đúng với quyền sử dụng đất thực tế mà họ sử dụng chỉ là có sự nhầm lẫn, sai sót khi thực hiện thủ tục hành chính về đăng ký cấp giấy theo quy định. Việc này cũng được cơ quan chuyên môn khẳng định khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T4, ông H do nhận chuyển nhượng hết diện tích thửa đất nên không đo đạc thực tế. Do đó các bên được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh

thông tin cho phù hợp với quyền sử dụng đất mà mình đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà T4 không có lỗi trong việc sử dụng thửa đất ông H, bà T2 đứng tên do đã nhận chuyển nhượng trước, ổn định, không tranh chấp và xác định diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 224 là của bà T4 là chưa phù hợp.

Đồng thời Toà án cấp sơ thẩm căn cứ Văn bản số 1412/UBND-NC ngày 09/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T cung cấp thông tin, có nội dung:

“Ngày 07/10/2010, Ủy ban nhân dân Huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH00485 cho bà Nguyễn Thị T (thửa đất số 224, tờ bản đồ số 09, diện tích 25.665m², đất tọa lạc tại xã P) trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã P chứng thực vào ngày 05/10/2010 và được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đối tượng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy (do nhận tặng cho hết diện tích thửa đất nên không đo đạc thực tế)”.

“Ngày 14/4/2017, Ủy ban nhân dân Huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH04740 cho bà Nguyễn Thị Băng T2 (thửa đất số 257, tờ bản đồ số 09, diện tích 11.108m², đất tọa lạc tại xã P) được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đối tượng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy (do nhận chuyển nhượng hết diện tích thửa đất nên không đo đạc thực tế)”. Và văn bản số 1386/UBND-NC ngày 24/6/2025 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc cung cấp thông tin trong lĩnh vực đất đai như sau: *“Ngày 15/6/1995, Ủy ban nhân dân huyện C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu có số vào sổ 01079 QSDĐ/A3 cho ông Nguyễn Văn V1 được thực hiện đúng vị trí, trình tự, thủ tục, đối tượng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy và không tiến hành đo đạc thực tế (cấp theo hồ sơ địa chính 299)”* để bác yêu cầu ông H, bà T2 là chưa phù hợp. Bởi nội dung trả lời của cơ quan chuyên môn chỉ thể hiện về trình tự thủ tục cấp và khi cấp giấy do không đo đạc thực tế nên dẫn đến việc cấp nhầm đối tượng đang sử dụng đất.

Đối với lời trình bày của ông T3 không thừa nhận việc có giao đất ngoài thực địa cho bà T2, ông H. Vì cho rằng thời điểm đó ông T3 đang thiếu nợ nhiều người, không có ở địa phương, trước khi chuyển nhượng giấy CNQSD đất ông T3 đang thế chấp tại Ngân hàng và việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng tại phòng C1 tại thị trấn S, huyện T tránh để nhiều người biết việc chuyển nhượng nêu trên nên không có ra thực địa giao đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, ông T3 lại trình bày phần đất của bà T nhận chuyển nhượng ông đã từng thuê lại của bà Kim T4 và ông Minh L1 là em ruột của ông T3 để canh tác, phần đất này của bà Kim T4 và ông Minh L1 giáp ranh với phần đất tranh chấp. Năm 2017 ông T3 chuyển nhượng đất cho bà T2, lúc này chỉ còn phần đất của ông không còn đất nào khác, các phần đất giáp ranh đã có người khác sử dụng, phần đất của bà Kim T4 và ông Minh L1 đã chuyển nhượng cho bà T4 trước đó và đã sử dụng. Từ năm 2017 đến nay ông H, bà T2 trực tiếp quản lý, canh tác thửa 224 thì ông T3 cũng không có ý kiến. Cho nên xét việc ông T3 trình bày không giao đất cho bà T2, ông H là không phù hợp.

[3] Đối với yêu cầu được nhận số tiền bồi thường khi thu hồi đất 1.078,5m² đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 9, với số tiền là 331.100.000đ, của ông H là có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, như đã phân tích phần trên, diện tích đất tranh chấp là của ông H nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 2017 không có ai tranh chấp. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất Nhà nước thu hồi để thực hiện công trình thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông H nên ông H yêu cầu được nhận số tiền bồi thường khi bị thu hồi là có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, bản án dân sự sơ thẩm xét xử: Không chấp nhận yêu cầu của ông Tạ Văn H và chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T là chưa phù hợp nên cần sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Tạ Văn H và kháng nghị số: 11/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp.

[5] Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được điều chỉnh lại theo quy định.

Ông Tạ Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148; Điều 157, Điều 158; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tạ Văn H và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn H và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T;

Ông Tạ Văn H được quyền sử dụng diện tích 9.873,7m² thuộc một phần thửa 224, tờ bản đồ số 9, (tờ bản đồ số 299) hiện nay là thửa 859, tờ bản đồ số 8 (chính quy) trong phạm vi từ các mốc 2, 3, 6, 7, 10, 13, 14, 11 trở về 2, đất

chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 9.873,7m² thuộc một phần thửa 224, tờ bản đồ số 9, (tờ bản đồ số 299) hiện nay là thửa 859, tờ bản đồ số 8 (chính quy) trong phạm vi từ các mốc 2, 3, 6, 7, 10, 13, 14, 11 trở về 2, đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông Tạ Văn H.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 10.081,4m², thuộc thửa 257, tờ bản đồ số 9 (theo bản đồ 299) hiện nay là thửa 880, thửa 883, cùng tờ bản đồ số 08 (bản đồ chính quy), đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã P, tỉnh Đồng Tháp do ông Tạ Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 7, 8, 9, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 10 trở về 7 để cấp lại bà Nguyễn Thị T.

Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông H với bà T ngày 20/06/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XX) và biên bản xem xét thẩm định ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực M – Đồng Tháp).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự phải có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký biến động, điều chỉnh, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung Bản án đã tuyên.

2. Ông Tạ Văn H được đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp) nhận số tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất số tiền là 331.100.000 đồng (Ba trăm ba mươi một triệu, một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001930 ngày 25/07/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền số tiền là 11.518.000đ (Mười một triệu, năm trăm mười tám nghìn đồng) và tiền dẫn đạc 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng); Tổng cộng 11.718.000đ (Mười một triệu, bảy trăm mười tám nghìn đồng). Ông Tạ Văn H đã nộp tạm ứng nên được nhận lại số tiền này.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tạ Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng), theo biên lai số 0001571 ngày 30/03/2023 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.277.000đ (Tám triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai số 0001729 ngày 27/07/2023 và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0004877 ngày 22/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

Bà Nguyễn Thị T phải chịu tổng cộng 16.855.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.310.000 đồng theo biên lai số 0007158 ngày 04/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ); Bà T còn phải nộp tiếp 545.000 đồng.

5. Dân sự phúc thẩm: Ông Tạ Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002688 ngày 22/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

6. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 các qui định tại các Điều 6,7 và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực M – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phú Thọ