TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 296/2026/DS-PT
Ngày 14 tháng 4 năm 2026
"V/v Tranh chấp đất đai, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Trần Ngọc Đoàn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 119/2026/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2026 về *"Tranh chấp đất đai; yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 470/2026/QĐPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2026/QĐ-PT ngày 30/3/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1957 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 123/28/19 Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh);

2. *Bị đơn:* Ông **Trương Văn S**, sinh năm 1962 – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Bình Sơn, xã Bình Tân, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Sông Lũy, tỉnh Lâm Đồng);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Văn S: Luật sư Trần Đức Vũ, Chủ tịch Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tín và Tâm thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

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

3.1. Bà Mai Thị H, sinh năm 1966 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 123/28/19 Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh);

3.2. Bà Lê Thị C[1], sinh năm 1961 – Xin vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Bình Sơn, xã Bình Tân, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Sông Lũy, tỉnh Lâm Đồng);

3.3. Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Sông Lũy, tỉnh Lâm Đồng – Vắng mặt;

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Thuận);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Thuận: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 3037/GUQ-STNMT ngày 19/3/2026): Bà Diên Thị Ánh N, Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Bắc Bình – Vắng mặt;

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/9/2017, ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng diện tích 22.003,6 m^2 đất trồng cây hàng năm của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phù Thị Mỹ P, địa chỉ: thôn Bình Sơn, xã Bình Tân, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận (hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Lương Sơn, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận).

Ngày 17/01/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 982837 đứng tên ông Nguyễn Văn C, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 61, diện tích 22.003,6 m^2; loại đất trồng cây hàng năm; địa chỉ: Khu vực Gũ Dù, thôn Bình Sơn, xã Bình Tân, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.

Sau khi nhận bàn giao đất từ ông Đ, gia đình ông C quản lý và trồng mè một vài năm thì gửi lại cho người quen quản lý, ông C trở về Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, thấy đất trồng cây hàng năm không hiệu quả, nên ông C đã chuyển

qua trồng cây lâu năm, thuê người trồng cây keo lá tràm trên toàn bộ diện tích 22.003,6 m^2 đất.

Đến năm 2020, ông C phát hiện hơn ½ đất, cây keo lá tràm bị phá bỏ và trồng cây khác trên đất. Sau khi tìm hiểu, vợ chồng ông Trương Văn S là người lấn chiếm đất diện tích 12.500 m^2, vị trí tứ cận: Đông giáp: Đường xe bò; Tây giáp: Đất ông Mai Xuân Tưởng; Nam giáp: Đất ông Nguyễn Ngọc Linh; Bắc giáp: Đất ông Hoàng Văn Hòa.

Ông đã gửi đơn và đã được Ủy ban nhân dân xã Bình Tân hòa giải nhưng không thành.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông Trương Văn S phải giao trả diện tích đất đã lấn chiếm với diện tích khoảng 12.500 m^2, tọa lạc tại khu vực Gũ Dù, thôn Bình Sơn, xã Bình Tân, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, thuộc Thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 61 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 982837 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/01/2018 đứng tên Nguyễn Văn C.

- Buộc ông Trương Văn S và bà Lê Thị C^1 phải bồi thường thiệt hại tiền cây keo lá tràm, tiền công, tiền mất thu nhập với tổng số tiền là 185.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Trương Văn S và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào khoảng năm 1990, gia đình ông S có khai hoang mảnh đất diện tích 12.552 m^2 toạ lạc tại thôn Bình Sơn, xã Bình Tân, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận với các mô tả giáp ranh như sau: Đông giáp đất bà Lụa; Tây giáp đất ông Hoá; Nam giáp đường xe bò; Bắc giáp đất ông Linh.

Ngày 14/7/2020, sau khi tiến hành dọn đất để canh tác mùa vụ sắp tới, ông S có phát hiện người lạ vào khu vực đất để tiến hành cày xới. Ông S đã báo chính quyền địa phương xử lý và sau đó tiến hành trồng điều (trồng bằng hạt) trên toàn bộ diện tích đất này. Đến ngày 23/7/2021, vợ chồng ông S lên thăm đất và phát hiện toàn bộ diện tích trồng điều trước đó đã bị một số người lạ đến đào bới và trồng cây tràm non. Sau đó bà Lê Thị C^1 đã tiến hành dọn lại đất để cây điều phát triển.

Ngày 04/8/2021, vợ chồng ông S được mời lên Ủy ban nhân dân xã thì mới biết thửa đất của mình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác.

Tại buổi làm việc ngày 26/01/2021, ông S được thông báo Thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 61, diện tích 22.003 m^2 được Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 16/12/2005 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 88A398 cho ông Nguyễn Văn H^1 trong đó có 12.552 m^2 là đất mà gia đình đã canh tác. Sau đó, ngày 08/5/2006 ông H^1 bán cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Đ đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn C.

Tại Văn bản số 3224/UBND-SX ngày 29/10/2024 của người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Theo Công văn số 137/UBND ngày 17/6/2024 của Ủy ban nhân dân xã Bình Tân là do ông Trương Văn S khai hoang cách đây hơn 30 năm và sử dụng ổn định từ đó cho đến khi xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Văn C.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ *"quy định việc xác định nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất là do Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và chịu trách nhiệm"* nay là điểm b khoản 2 Điều 33 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ *"Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 của Luật đất đai thì xác nhận nguồn gốc sử dụng đất; xác nhận việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật đất đai và khoản 4, khoản 5 Điều 34 của Nghị định này"*. Do vậy ý kiến về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất nêu trên của Ủy ban nhân dân xã Bình Tân là cơ sở pháp lý để Toà án xem xét.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 884398 ngày 16/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn H[1] đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 61, diện tích 22.003,6 m^2 là không đúng nguồn gốc, không đúng chủ sử dụng đất.

Tại Văn bản số 32/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/01/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận trình bày:

Ngày 16/12/2005, Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp Giấy chứng nhận số AD884398, Thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 61, diện tích 22.003,6 m^2 đất trồng cây hàng năm khác tại khu vực Gũ Dù, thôn Bình Sơn, huyện Bắc Bình cho hộ ông Nguyễn Văn H[1].

Ngày 08/5/2006, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bắc Bình xác nhận vào trang 4 Giấy chứng nhận số AD 884398 với nội dung: *"chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ".*

Ngày 04/12/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Bắc Bình tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận số AD 884398 từ ông Nguyễn Văn Đ sang ông Nguyễn Văn C. Kèm theo hồ sơ là hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Lương Sơn công chứng ngày 08/9/2017.

Qua thẩm tra hồ sơ, căn cứ quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Ngày 17/01/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thu hồi Giấy chứng nhận số AD 884398, cấp mới thành Giấy chứng nhận số CK 982837 cho ông Nguyễn Văn C. Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận số CK 982837 là đúng theo quy định đã nêu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 34; Điều 213; 235; 246 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị định 151/2025/NDD-CP ngày 12/6/2025 quy đinh về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp, phân quyền phân cấp trong lĩnh vực đất đai; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 4, Điều 5, Điều 170, Điều 171, Điều 179, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 152 Luật đất đai 2024; Điều 585, 589 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022; khoản 1, khoản 8 Điều 26; điểm đ khoản 01 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc: Buộc vợ chồng ông Trương Văn S phải giao trả diện tích đất đã lấn chiếm với diện tích 12.500 m^2, tọa lạc tại khu vực Gũ Dù, thôn Bình Sơn, xã Bình Tân, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, thuộc Thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 61 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 982837 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/01/2018, đứng tên Nguyễn Văn .

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 982837 ngày 17/01/2018, đứng tên ông Nguyễn Văn C đối với Thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại khu vực Gũ Dù, thôn Bình Sơn, xã Bình Tân, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.

- Căn cứ Điều 213 và Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số cây trồng trên đất bị nhổ bỏ số tiền 14.000.000 đồng *(Mười bốn triệu đồng)*.

Các đương sự không có quyền kháng cáo đối với sự công nhận thỏa thuận này theo quy định tại Điều 213 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 23/9/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông hoặc hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

Ông Nguyễn Văn C giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông hoặc hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại, vì ông mua đất từ năm 2009 nhưng do ông Đ đi hợp tác lao động đến năm 2017 mới về làm hợp đồng chuyển nhượng và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp vào năm 2018. Ông trồng một số cây rồi nhờ em của ông tên là Nguyễn Văn T lúc đó là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã quản lý hộ, đến năm 2022 thì ông T chết. Em của ông S tên là Huỳnh Đăng P[1] hiện nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã nên Ủy ban nhân dân xã mới ký xác nhận cho rằng đất là của ông S. Biên bản phiên tòa sơ thẩm ghi nhận nguyên đơn không có yêu cầu

đưa ông Nguyễn Văn H[1] và ông Nguyễn Văn Đ vào tham gia tố tụng và không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng ý chí của ông, vì ông có yêu cầu đưa hai ông này vào tham gia tố tụng để bảo đảm quyền lợi của ông.

Bà Mai Thị H thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Văn C;

Bị đơn ông Trương Văn S không đồng ý kháng cáo của ông Nguyễn Văn C;

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Văn S đề nghị xem xét ông S có lời khai nhất quán từ đầu đến cuối, theo Biên bản xác minh và Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã đều xác định đất là của ông S; ông S là người trực tiếp sử dụng đất, khi thẩm định tại chỗ ông C không chỉ được ranh đất chứng tỏ ông C không có sử dụng đất; Các hộ giáp ranh đều xác định đất là của ông S sử dụng; Ủy ban nhân dân xã và Ủy ban nhân dân huyện đều xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H[1] là sai đối tượng, có sai sót trong đo đạc và quy chủ; Viện kiểm sát cấp sơ thẩm cũng xác định đất là của ông S và đề nghị bác yêu cầu của ông C. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của ông C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung Bản án sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn H[1] và ông Nguyễn Văn Đ vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 68, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự, vì hai ông này là các chủ thể có liên quan trực tiếp đến nguồn gốc pháp lý của phần đất tranh chấp, là các bên trong chuỗi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ bản chất pháp lý của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các thời kỳ và và hiệu lực pháp lý của việc đăng ký biến động, chưa đánh giá yếu tố lỗi của cơ quan Nhà nước và quyền lợi của người nhận chuyển nhượng đất ngay tình, không xem xét áp dụng quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015; đã áp dụng Điều 152 Luật đất đai năm 2024 để giải quyết là không đúng nguyên tắc áp dụng pháp luật; Bị đơn thừa nhận nhổ bỏ cây của nguyên đơn trồng có giá trị đến 14.000.000 đồng là có dấu hiệu hình sự về hành vi hủy hoại hoặc cố ý làm hư hỏng tài sản nhưng Tòa án sơ thẩm không chuyển nguồn tin và tài liệu kèm theo cho cơ quan điều tra có thẩm quyền xem xét theo quy định tại Điều 144, Điều 145 và Điều 146 Bộ luật tố tụng hình sự. Do đó, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại 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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan."*

Ông Nguyễn Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CK 982837 đối với Thửa đất số 506 trên cơ sở nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ, ông Đ cũng đã được cập nhật sang tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 884398 ngày 16/12/2005 do ông Nguyễn Văn H^1 đứng tên, nên ông Nguyễn Văn H^1 và ông Nguyễn Văn Đ là các chủ thể có liên quan trực tiếp đến nguồn gốc pháp lý của phần đất tranh chấp, là các bên trong chuỗi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn H^1 và ông Nguyễn Văn Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định theo điều luật đã viện dẫn trên, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được;

Mặc dù tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 15/9/2025 (bút lục số 254) thể hiện khi Chủ tọa phiên tòa hỏi thì nguyên đơn không yêu cầu đưa ông Nguyễn Văn H^1 và ông Nguyễn Văn Đ vào tham gia tố tụng và không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Nguyễn Văn C lại có yêu cầu đưa ông Nguyễn Văn H^1 và ông Nguyễn Văn Đ vào tham gia tố tụng;

[3] Tại Công văn số 32/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/01/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận xác định trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CK 982837 cho ông Nguyễn Văn C là đúng theo quy định. Ngược lại, theo Công văn số 137/UBND ngày 17/6/2024 của Ủy ban nhân dân xã Bình Tân và Công văn số 3224/UBND-SX ngày 29/10/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 884398 ngày 16/12/2005 cho hộ ông Nguyễn Văn H^1 đối với Thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 61, diện tích 22.003,6 m^2 là không đúng nguồn gốc, không đúng chủ sử dụng đất; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ sự mâu thuẫn này. Ông Trương Văn S cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông được cơ quan có thẩm quyền cho phép khai hoang phần đất tranh chấp.

[4] Do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp;

[5] Do được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 3 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;

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C; Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

3. Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; (Kèm hồ sơ vụ án)
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (17b).

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

Phạm Văn Công