

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **530/2026/DS-PT**

Ngày **24/7/2026**

VV “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tháo dỡ công trình trên đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán:

Ông Trần Nam Phương

Ông Nguyễn Đình Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai.

- Đại diện Viện sát nhân dân Thành phố Đ tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng U- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 370/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tháo dỡ công trình trên đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2025/DSST ngày 13/8/2025 Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 482/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 581/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 1, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: B tổ I, khu phố C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là

phường L, Thành phố Đ).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1942.

Địa chỉ: 8, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1947.

Địa chỉ: 8, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Lê Văn Đ** thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

1. **Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ;**

Địa chỉ: E, đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ).

2. **Văn phòng C1;**

Địa chỉ: A, đường B, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, Thành phố Đ).

3. Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1949;

Địa chỉ: 8, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ).

4. **Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ** kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân thành phố B.

(Đại cho nguyên đơn, đại diện cho bị đơn, luật sư bào chữa cho bị đơn có mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt),

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Nguyên đơn ông T có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn H trình bày:***

Thửa đất số 20; 21 tờ bản đồ số 5 có diện tích 887,6m² và 2.035,8m², thuộc phường H, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Đ) có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn V (cha bà Nguyễn Thị H1) được chế độ cũ (Việt Nam Cộng Hòa) cấp trích lục địa bộ ngày 25/05/1973. Năm 1968 ông V chết. Toàn bộ diện tích trên bà H1 trực tiếp canh tác. Năm 1978-1979, thực hiện chủ trương, chính sách đất đai của Nhà nước, bà H1 thừa nhận đã đưa toàn bộ diện tích đất nêu trên vào Tập đoàn sản xuất (Hợp Tác X) xã H để sản xuất nông nghiệp tập thể. Sau năm 1981, Tập đoàn sản xuất nông nghiệp giải thể thì toàn bộ các thửa đất trên được giao cho hộ ông Nguyễn Văn C (đã chết), con là ông Nguyễn Thanh T tiếp tục quản lý và sử dụng cho đến nay. Như vậy, toàn bộ các thửa đất trên bà H1 đã đưa vào tập đoàn sản xuất nông nghiệp để sử dụng theo chính sách đất đai

của Nhà nước. Sau đó, Nhà nước đã giao cho các hộ xã viên để các hộ này tiếp tục sử dụng với mục đích sản xuất nông nghiệp. Theo quy định tại khoản 2, Điều 10 Luật đất đai năm 2003 (nay là khoản 05 Điều 6 năm 2013) thì “Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền N Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”. Do đó bà H1 không còn quyền sử dụng đối với các thửa đất trên. Ngày 09/05/2000, bà H1 kê khai, đăng ký đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Ngày 31/7/2009, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H1. Quá trình kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên cho bà H1 thể hiện: Khi xét duyệt hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định vì Ủy ban nhân dân xã H không tiến hành kiểm tra thực tế, chỉ căn cứ theo hồ sơ kê khai của bà H1 cung cấp nên không phát hiện những người đang quản lý, sử dụng đất và canh tác thực tế từ năm 1981 đến nay, không hỏi ý kiến những người đang sử dụng đất này: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B1 không tiến hành kiểm tra thực địa, không lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới theo quy định mà chỉ Trích lục bản vẽ thửa đất, sử dụng Biên bản ranh giới, mốc giới được lập từ năm 1998 (đã bị tẩy xóa, chỉnh sửa tên người sử dụng đất) để đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 là không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, ngày 29/02/2016, Ủy ban nhân dân thành phố B đã ban hành các quyết định thu hồi hai giấy chứng nhận đã cấp cho bà H1 đối với các thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 5 xã H với lý do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H1 không đúng đối tượng sử dụng đất. Giữa chúng tôi với bà Nguyễn Thị H1 đang có tranh chấp quyền sử dụng đất, hòa giải chưa thành, bằng chứng là đến nay bà vẫn nộp hồ sơ khởi kiện tranh chấp ra Tòa, nhưng đến ngày 13 tháng 09 năm 2018 bà Nguyễn Thị H1 lại ngang nhiên sang nhượng thửa đất này cho em gái mình là bà Nguyễn Thị S là trái quy định pháp luật. Nay ông T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (sau này là Tòa án nhân dân Khu vực 1 Đồng Nai):

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 09 năm 2018 giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị S là vô hiệu. Hủy các giấy chứng nhận số CP212034 và CP212697 đã cấp cho bà Nguyễn Thị S:

+ Công nhận thửa đất số 20; 21 tờ bản đồ số 5 có diện tích 887,6m² và 2.035,8m² thuộc phường H, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai, thuộc quyền quản lý sử dụng và định đoạt của ông.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Thứ nhất: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Thửa đất số 20, thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 05 có diện tích lần lượt là 887.6m², 2035.8m² tọa lạc tại khóm B, khu phố N (ấp N), phường H (xã H), TP . (nay là phường T, Thành phố Đ) thuộc trong diện tích 3ha172 có số bản đồ: 428, 430, 431 của cha bà H1 là ông Nguyễn Văn V sử dụng từ năm 1939, có giấy tờ chứng nhận theo quy định của pháp luật. Ngày 23/5/1973, gia đình bà H1 được T1 điền địa B (nhà nước Việt Nam C) cấp Trích lục địa bộ đối với các thửa đất này, đây là một trong những loại giấy chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp được quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 50 Luật đất đai 2003. Đến năm 1968 khi cha bà H1 mất để lại cho gia đình bà H1 trực tiếp quản lý, tiếp tục sử dụng canh tác: cụ thể là Năm 1970, em gái bà H1 là Nguyễn Thị H2 có mượn ông Lê Văn B làm thuê canh tác trên đất này; có xác nhận vào ngày 23/02/1970 với nội dung là bà Hiệp mượn ông B với tư cách là nhân công cày mướn ruộng. Ngày 27/03/1973 bà H2 không còn thuê ông B cày mướn thửa ruộng trên nữa. Năm 1976, em trai bà H1 là Nguyễn Văn P có Đơn xin trở về quê quán tại địa chỉ: 8 khóm H, ấp N, xã H để canh tác phần ruộng này. UBND xã H đã xác nhận nội dung như sau: “Ý thuận cho anh Nguyễn Văn P chuyển hộ Khẩu” một người" về sống chung với gia đình cha mẹ, tại xã H để góp phần canh tác số vườn sẵn có". Ngày 10/6/1977, em P có làm đơn xin thay đổi chỗ ở về địa chỉ 2 khóm B, xã H nơi em H2 là chủ hộ để tiện việc chăm nom hoa màu canh tác trên đất này. Vào mùa vụ năm 1976-1977, do bà H1 là giáo viên của trường THPT N1 nên vào niên khóa học 1976-1977, xuất phát từ tinh thần gây quỹ cho nhà trường, các em học sinh lớp 11 của trường N1 đã đến lao động trong mùa thu hoạch do gia đình bà H1 canh tác trên phần ruộng đất này. Sự việc này mọi người trong trường N1 đều biết: một trong số giáo viên trong niên khóa đó là cô Trần Kim N (sinh năm 1949, địa chỉ tại phường Q) đã làm giấy xác nhận sự việc này trước UBND phường Q. Ngoài ra gia đình bà H1 có cho hai cháu là Võ Văn T2, và Nguyễn Thị Nguyệt Q mượn một phần đất này để cùng gia đình bà H1 vào HTX canh tác. Tuy nhiên do tình trạng sức khỏe, hai cháu T2 và cháu Q không tiếp canh tác nên đã giao trả lại phần đất này cho gia đình năm 1980. Ngày 20/5/1982, mẹ bà H1 là Lâm Thị T3 có đơn xin khiếu nại về hoa lợi ruộng đưa vào Hợp tác xã N2. Đến năm 1986, do Hợp tác xã N2 hoạt động không còn hiệu quả nên dần dần tan : thực tế những xã viên được giao đất để canh tác cũng không còn sử dụng phần diện tích đất được giao khoán. Năm 1998, thực hiện chính sách đất đai theo Thông tư số: 346/1998/TT-TCD, bà H1 làm thủ tục xin cấp GCN QSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên. Khi làm thủ tục xin cấp GCN QSDĐ bà H1 đã cung cấp đầy đủ các tài liệu theo quy định của pháp luật về đất đai. Đặc biệt là ngày 14/4/2000, những xã viên được giao khoán đất để canh tác trên phần đất này, đã ký Giấy xác nhận không đăng ký ruộng đất này. Trong giấy xác nhận có chữ ký đồng ý của ông

Nguyễn Văn C là cha của ông Nguyễn Thanh T. Hợp tác xã giải thể, những phần đất nêu trên không có tranh chấp, Nhà nước đã xác lập quyền sử dụng đất cho bà H1 là hợp pháp, phù hợp thực tế sử dụng đất và đã cấp 02 GCN QSDĐ cho bà H1 năm 2009 đối với 2 thửa đất nêu trên. Như vậy, thửa đất số 20, thửa số 21 thuộc tờ bản đồ địa chính số 5 của gia đình bà H1 là có nguồn gốc rõ ràng, hợp pháp, được cấp GCN QSDĐ theo qui định luật đất đai hiện hành. Về quá trình sử dụng đất, gia đình bà H1 thực hành từ trước và sau năm 1975 cho đến nay.

Thứ hai: Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tháng 9/2018 bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng hai (02) thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị S. Ngày 25/9/2018 và ngày 27/9/2018, Sở TN&MT tỉnh Đ đã cấp hai (02) GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị S (căn cứ vào khoản 4 Điều 95, Điều 188, khoản 3 Điều 191 Luật đất đai 2013). Hai (02) thửa đất: thửa đất số 20, 21, tờ bản đồ số 5, tại phường H đã biến động và do bà Nguyễn Thị S là chủ sử dụng. Khoản 4, Điều 152, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận tại khoản này thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án. Người có hành vi vi phạm bị xử lý theo quy định tại Điều 239 và Điều 240 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Thứ ba: Về tranh chấp quyền sử dụng đất: Năm 2015 ông Nguyễn Văn C có đơn khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 là không đúng đối tượng với lý do diện tích hai thửa đất nêu trên, ngày trước Hợp tác xã N2 giao cho ông Nguyễn Văn C sản xuất theo công điểm. Năm 2018 ông C chết thì ông Nguyễn Thanh T lại tranh chấp hai thửa đất nêu trên. Ông T (nguyên đơn) kiện bà H1 trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số ngày 28/01/2021 về việc QSDĐ của hai thửa đất này. Sau đó ông T tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nêu trên bằng Quyết định số: 195/2021/QĐST-DS ngày 01/06/2021.

Lý do nêu ra của ông Nguyễn C và ông là Nguyễn Thanh T hoàn toàn không có cơ sở vì:

Về phần ông Nguyễn Văn C: Theo ông C, Thửa đất số 20, Thửa đất số 21 tờ bản đồ địa chính số 5 đã được đưa vào Tập đoàn sản xuất từ năm 1978, 1979 theo chế độ quốc hữu hóa ruộng đất. Từ đó ông C không đồng ý việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1. Điều không đúng, bởi vì: Vào thời điểm 1978, 1979 đưa Tư Liệu Sản Xuất (TLSX = ruộng, máy cày, trâu bò...) vào làm ăn tập thể có nghĩa là người có sức lao động, trực tiếp lao động, thì được

hưởng phần công sức theo công điểm; người có TLSX thì được hưởng huê lợi theo lệ TLSX đưa vào tập đoàn, HTX theo định của tập đoàn, HTX. Khi tập đoàn, HTX tan rã thì TLSX được trả lại chủ. Khi HTX nông nghiệp giải tán mà có tranh chấp sẽ áp dụng Điểm b, Mục 2.4, Phần II của Nghị quyết số: 02/2004 NQ/NQ-HĐTP năm 2004.

Cơ chế của Tập đoàn, hay HTX không là chế độ quốc hữu hóa ruộng đất: Hợp tác xã N2 giao cho ông C sản xuất theo công điểm, nhưng HTX không có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất. Muốn được công nhận quyền sử dụng đất phải đăng ký theo chính sách đất đai mà Thông tư số 346/1998/TT-TCD ngày 16/3/1998 hướng dẫn. Hợp tác xã N3, không còn giao khoán đất cho xã viên nữa. Ngày 07/4/2000 ông C đã ký Giấy xác nhận không đăng ký xin QSDĐ hai thửa ruộng đất này.

Năm 2000 bà H1 thực hiện Thông tư số 346/1998/TT-TCD đã tiến hành đăng ký thửa đất này. Đến năm 2003 UBND xã H xét duyệt hồ sơ, và Biên bản 2483/BB-XD ghi: “đất sử dụng không có tranh chấp, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, 2004 Phòng Tài nguyên môi trường có tờ trình phê duyệt, và đề nghị U cấp GCN QSDĐ cho bà Nguyễn Thị H1.

Năm 2006, bà H1 làm đơn xin cấp GCN QSDĐ gửi đến U đối với hai thửa đất nêu trên và được xác nhận là đủ điều kiện để cấp giấy GCN QSDĐ. Năm 2009 bà Nguyễn Thị H1 nhận GCN QSDĐ của hai thửa đất nêu trên do U cấp.

Trong biên bản hòa giải, ngày 07/4/2015, ý kiến của ông Nguyễn Văn C: “Tôi được HTX giao khoán trực tiếp sản xuất từ năm 1978 đến nay (thửa 20, 21 tờ số 5). Như vậy Ông C không có bất kỳ chứng cứ, tài liệu nào chứng minh về mối liên hệ giữa ông C đối với các thửa đất số 20, số 21 tờ bản đồ số 5. Hợp tác xã nghiệp H2 chỉ giao cho ông Nguyễn Văn C sản xuất theo công điểm. Hợp tác xã nghiệp Hiệp Hòa giải T4, không còn giao khoán đất cho xã viên nữa. Hợp tác xã không có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất. Muốn được công nhận quyền sử dụng đất phải đăng ký theo chính sách đất đai mà Thông tư số: 346/1998/TT-TCD ngày 16/3/1998 hướng dẫn.

Ngày 07/4/2000 ông C đã ký Giấy xác nhận không đăng ký ruộng đất này, năm 2018 ông C chết, ông Thanh T không có quyền sử dụng, và cũng chưa bao giờ sử dụng đất này.

Về phần ông Thanh T: Ông T không là xã viên HTX N2. Ông T không có bất kỳ chứng cứ, tài liệu nào chứng minh về mối liên hệ giữa ông T đối với hai thửa đất số 20 và 21, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H. Ngoài ra ông T cũng chưa bao giờ sử dụng canh tác hai thửa đất này. Sau năm 2015 là năm ông C khiếu nại đến lúc ông C mất, hai thửa đất này bỏ trống cho đến nay.

Do đó: Ông T không có căn cứ, cơ sở nào để tranh chấp “quyền sử dụng đất” trên hai thửa đất 20, và 21 tờ bản đồ số 5 với bà H1 và với bà Nguyễn Thị S. Ông T không có cơ sở nào để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1 ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S hai thửa đất 20, và 21 tờ bản đồ số 5. Trên đây là toàn bộ nội dung vụ việc, đề nghị Toà án công nhận cho bà H1 quyền sử dụng đất tại thửa số 20, thửa số 21, tờ bản đồ địa chính số 5 có diện tích lần lượt là 887.6m², 2035.8m² tọa lạc tại phường H, TP . (nay là phường T Thành phố Đ).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Nguyễn Thị S có đơn yêu cầu độc lập trình bày: Bà là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 419/2023/TLST-DS ngày 17/3/2023 về việc. “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, hiện vụ án đang được Toà giải quyết. Các thửa đất số 20, diện tích: 887,6m² và thửa đất số 21, diện tích: 2.035,8m²; đều thuộc tờ bản đồ số 5, tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ) là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H1. Do không có nhu cầu sử dụng, nên bà H1 có chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị S. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, bà S đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với bà H1 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, lợi dụng việc đất để trống ông T đã có hành vi chiếm dụng cho đến nay. Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi hợp pháp, bà S yêu cầu Toà xem xét giải quyết: Buộc ông Nguyễn Thanh T di dời toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng trên đất và hoàn trả toàn bộ thửa đất số 20, diện tích: 887,6m² và thửa đất số 21, diện tích: 2.035,8m²; thuộc tờ bản đồ số 5, tại phường H, thành phố B (nay là phường T) tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị S.

- Văn phòng C1 trình bày: Văn phòng C1 có nhận được Thông báo giao nộp chứng cứ số 626/TB-TA, 655/TB-TA của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa ngày 17/04/2025 trong vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” để làm việc về vụ án nêu trên. Qua kiểm tra hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3942, quyền số 03/2018TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 13/09/2018 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị S, Văn phòng C1 trình bày ý kiến như sau: Văn phòng C1 đã kiểm tra và xác nhận đúng tài sản giao dịch là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị H1.

Tại thời điểm tiếp nhận và thụ lý giải quyết hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng C1 đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục được quy định tại Luật chứng 2014.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ trình bày:

Thửa đất số 20, 21 do bà Nguyễn Thị H1 sử dụng, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 069690, AQ 045721 ngày 31/7/2009, mục đích sử dụng: đất trồng lúa.

Năm 2016 UBND thành phố B ban hành 09 Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H1, trong đó có thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 05 xã H, cụ thể: ngày 29/02/2016 UBND thành phố ban hành Quyết định số 737/QĐ-UBND, số 736/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H1 thuộc thửa đất số 20,21 tờ bản đồ số 05 xã H.

Năm 2017 bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai) hủy 09 quyết định hành chính của UBND thành phố B. Tại Bản án số 11/2017/HC-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh tuyên: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu Tòa án hủy các Quyết định sau đây của UBND thành phố B: Quyết định 731, Quyết định 732, Quyết định 733, Quyết định 734, Quyết định 735, Quyết định 736, Quyết định 737, Quyết định 6116 và Quyết định 6117 (các Quyết định từ số 731 đến 737 được sửa ngày tháng năm ban hành từ ngày 29/02/2015 thành 29/02/2016).

Ngày 13/11/2017 bà H1 có đơn kháng cáo Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2017/HC-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai). Tại Bản án số 182/2018/HC-PT ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh), tuyên:

1. Chấp nhận cáo của bà Nguyễn Thị H1; sửa bản án sơ thẩm số 11/2017/HCTST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1; hủy các quyết định sau đây của UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai:

Quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 29/02/2015 (ngày đúng là ngày 29/02/2016) của UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 069693 ngày 31/7/2009 do UBND thành phố B cấp cho bà Nguyễn Thị H1....

Quyết định số 6117/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 069694 ngày 31/7/2009 do UBND thành phố B cấp cho bà Nguyễn Thị H1.

2. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Tháng 09/2018 bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng thửa đất số 20,21 tờ bản đồ số 05 cho bà Nguyễn Thị S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng chứng Bưu Hoà chứng nhận ngày 13/9/2018.

Căn cứ Bản án số 182/2018/HC-PT ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, khoản 4 Điều 95, Điều 188 và khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013, căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, ngày 25/9/2018 Sở T cấp giấy chứng nhận quyền đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận) số CP212076, số CP212077 cho bà Nguyễn Thị S là phù hợp quy định của Pháp luật.

Ngày 18/3/2021 Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định số 08/2021/KN-HC kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 182/2018/HC-PT ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên:

Kháng nghị Bản án hành chính phúc thẩm số 182/2018/HC-PT ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng: Hủy Bản án hành chính phúc thẩm nêu trên; hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2017/HC-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tạm đình chỉ thi hành Bản án hành chính phúc thẩm nêu trên cho đến khi có Quyết định đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Như vậy, tại thời điểm Văn phòng B1 tiếp nhận Quyết định số 08/2021/KN-HC kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 182/2018/HC-PT ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 05 phường H đã biến động và do bà Nguyễn Thị S là chủ sử dụng.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận của ông Nguyễn Thanh T:

Như đã trình bày nêu trên, ngày 25/9/2018 Sở T (nay là Sở N) cấp giấy chứng nhận số AQ 069690, AQ 045721 ngày 31/7/2009 cho bà Nguyễn Thị S thuộc thửa đất số 20,21 tờ bản đồ số 05 phường H là phù hợp quy định pháp luật. Việc thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện theo khoản 5 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 “Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa

đã được thi hành hoặc văn bản kiến nghị của cơ quan thi hành án về việc thi hành bản án, quyết định theo quy định của pháp luật, trong đó có nội dung yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.”

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 104/2025/DS-ST ngày 13/8/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T về việc:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3942, quyền số 03/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13 tháng 09 năm 2018 tại Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị S là vô hiệu.

- Công nhận thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Đ) là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Thanh T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 20, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/9/2018 số CP 212034 cho bà Nguyễn Thị S và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 21, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/9/2018 số CP 212697 cho bà Nguyễn Thị S.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 về việc buộc ông Nguyễn Thanh T phải tháo dỡ các hàng rào và hoa màu trên thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Đ) trả lại đất cho bà Nguyễn Thị S.

3. Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị S:

Bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 887,6 m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ) được giới hạn bởi các mốc (3,4,5,6,7,8,3) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2091/2024 ngày 21/3/2024 của Văn phòng ký đất đai tỉnh B1 (nay là Thành phố Đ).

Bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2.035,8 m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T) được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,8,9,10,11,12,13,1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2091/2024 ngày 21/3/2024 của Văn phòng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – nhánh B1

Ông Nguyễn Thanh T phải thực hiện việc di dời và tháo dỡ hàng rào được xây dựng trên thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai

Ngày 19/8/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu tố của bị đơn

Quan điểm của người về quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng kê khai đăng ký: Thửa đất số 20, thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 05 có diện tích lần lượt là 887.6m², 2035.8m² tọa lạc tại khóm B, khu phố N (ấp N), phường H (xã H), TP . (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai thuộc trong diện tích 3ha172 có số bản đồ: 428, 430, 431 của cha bà H1 là ông Nguyễn Văn V sử dụng từ năm 1939, có giấy tờ chứng nhận theo quy định của pháp luật có nguồn gốc trước năm 1975 là của ông Nguyễn Văn V (cha của bà H1, có trích lục địa bộ), sau năm 1975 các thửa đất trên được đưa vào tập đoàn sản xuất nông nghiệp từ năm 1978-1979 theo C2 (đưa ruộng đất vào làm ăn tập thể), gia đình bà H1 không có tham gia canh tác. Đến năm 1981 Tập đoàn chia các thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn C canh tác sử dụng, đến năm 2000 khi Nhà nước cho đăng ký đất đai để cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị H1 lập hồ sơ xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định.

Ông T kháng cáo đề nghị sửa án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông là không có căn cứ. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Nai.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. quy định tại khoản 1 Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 236 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án:

Tính có căn cứ, hợp pháp của kháng cáo:

Về thủ tục kháng cáo: Ngày 19/8/2025 bị đơn ông Nguyễn Thanh T làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông T đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí

phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo trong hạn luật định, hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Xét nội dung kháng cáo: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, về nội dung và hình thức hợp đồng chuyển nhượng; trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng và phù hợp với các quy định của pháp luật.

Việc ông Nguyễn Thanh T kháng cáo cho rằng 02 thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do gia đình ông quản lý, sử dụng ổn định từ nhiều năm trước, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 và việc chuyển nhượng cho bà S là trái pháp luật nên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có căn cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2022, bà H1 yêu cầu giải quyết công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 20, 21 tờ bản đồ số 5 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (cũ) thuộc quyền quản lý, sử dụng và định đoạt của bà. Ngày 24/01/2024 bà H1 có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện. Tòa án xác định lại tư cách tố tụng của nguyên đơn, bị đơn nhưng không ra Thông báo về việc xác định lại địa vị tố tụng của các đương sự (ông T là nguyên đơn, bà H1 là bị đơn) là thiếu sót. Đồng thời không đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 về việc công nhận quyền sử dụng đất thửa 30, 31 tờ bản đồ số 5 là thiếu sót.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T. án sơ thẩm về cách tuyên đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 về việc công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 20, 21 tờ bản đồ số 5 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả anh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T làm trong hạn luật định, ông T là người cao tuổi được miễn tạm ứng án phí nên kháng cáo là hợp pháp. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Bà H1 và ông T đều thống nhất thừa nhận thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 5 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai - nay là

phường T, thành phố Đ có nguồn gốc của cha bà H1 là ông Nguyễn Văn V được nước Việt cộng hòa cấp Trích lục địa bộ ngày 25/5/1973.

- Quá trình quản lý, sử dụng: Năm 1978 thực hiện chính sách đất đai của nước, bà H1 đã đưa toàn bộ diện tích của 02 thửa đất trên vào Hợp tác xã nghiệp xã H. Ông T cho rằng sau khi 02 thửa đất trên đưa vào tập đoàn sản xuất theo chế độ quốc hữu hóa ruộng đất và sau khi tập đoàn sản xuất giải thể (năm 1981) thì toàn bộ các thửa đất trên được giao cho các hộ xã viên sử dụng gồm hộ ông T tiếp tục sử dụng thửa đất số 20, 21 đến nay. Tuy nhiên, theo “Giấy xác nhận không đăng ký ruộng đất” ngày 13/4/2020 do bà Nguyễn Thị H1 lập gửi tịch UBND xã H thể hiện có 09 người trước đây nhận khoán, nay đồng ý trả lại không đăng ký quyền sử dụng đất đó có ông Nguyễn Văn C là cha của ông Nguyễn Thanh T, nội dung thể hiện: “...Trước đây gia đình tôi có làm phần ruộng hương hỏa do cha tôi là ông Nguyễn Văn V để lại tọa lạc tại tổ I, đội 4, Bình Tự T. Sau đó HTX nông nghiệp đàm phân ruộng này khoán cho các xã viên có tên dưới đây làm. Nay tất cả các xã viên đều đồng ý không đăng ký quyền sử dụng đất và giao trả lại để tôi đăng ký ruộng của tôi. Dưới đây là danh sách các xã viên: ... 3- ô. Nguyễn Văn C, ngụ tại 1, tổ I...”.

Như vậy, diện tích thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 5 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ) có nguồn gốc của cha bà H1, sau khi thực hiện chế độ quốc hữu hóa ruộng đất (đưa vào tập đoàn sản xuất) phần diện tích đất trên đã được giao khoán cho các xã viên hợp tác xã, và sau khi tập đoàn sản xuất giải thể thì những xã viên đã trả lại phần ruộng đất này cho chủ cũ (bà H1 con ông V) các xã viên trong đó có ông Nguyễn Văn C (cha của ông T). Ông T khởi kiện yêu cầu công nhận thửa đất số 20, 21 trên là không có cơ sở.

Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1 năm 2009, mặc dù trước đây Ủy ban nhân dân thành phố B đã ban hành quyết định thu hồi các Giấy chứng nhận này, nhưng các quyết định thu hồi đã bị hủy bởi Bản án hành chính phúc thẩm số 182/2018/HC-PT ngày 07/6/2018. Tại thời điểm ngày 13/9/2018, khi bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S, bản án hành chính phúc thẩm đang có hiệu lực pháp luật; bà H1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thuộc trường hợp bị hạn chế quyền chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S và bà H1 được lập bằng văn bản, được công chứng theo đúng quy định và đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên cho bà S. Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, khoản 4 Điều 95, Điều 188 và khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013, căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ,

ngày 25/9/2018 Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận) số CP212034, số CP212697 cho bà Nguyễn Thị S là phù hợp quy định của Pháp luật.

Việc Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị và Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án hành chính sơ thẩm và phúc thẩm để giải quyết lại vụ án hành chính không làm thay đổi tính hợp pháp của giao dịch dân sự đã được xác lập trong thời điểm bản án hành chính phúc thẩm còn hiệu lực. Hơn nữa, Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng. *“Trong trường hợp này, đứng ra việc tranh chấp giữa các đương sự phải được xem xét, giải quyết bằng vụ án dân sự khác chứ không phải giải quyết bằng cách thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H1...”* sau khi hồ sơ được giao giải quyết lại, người khởi kiện đã rút đơn và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai) ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S là trái pháp luật hoặc nhằm tẩu tán tài sản là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2022, bà H1 yêu cầu giải quyết công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 20, 21 tờ bản đồ số 5 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (cũ) thuộc quyền quản lý, sử dụng và định đoạt của bà. Ngày 24/01/2024 bà H1 có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện. Tòa án đã đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 là đúng quy định việc Tòa án cấp sơ thẩm không ra Thông báo về việc xác định lại tư cách tố tụng của các đương sự (ông L là nguyên đơn, bà H1 là bị đơn) đồng thời không đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 về việc công nhận quyền sử dụng đất thửa 20, 21 tờ bản đồ số 5 là thiếu nhưng không thay đổi bản chất vụ án, do đó, Hội đồng xét xử bổ sung vào cho phù hợp.

Vì các lẽ trên; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 104/2025/ ngày 13/8/2025 của Tòa dân khu vực 1 - Đồng Nai

[3] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: ông Nguyễn Thanh T là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định của Pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự Chi phí đo vẽ, xem xét hiện trạng và thẩm định giá tài sản là 183.716.920 đồng; do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng nêu trên (ông T đã nộp xong).

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[6] Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T; giữ nguyên án dân sự sơ thẩm số 104/2025/ ngày 13/8/2025 của Tòa dân khu vực 1 - Đồng Nai.

Căn cứ Điều 26, 34, 35, 39, 68, 74, 147, 200, 201, 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 116, 117, 122, 385, 401, 500, 502, 163, 166 Bộ luật sự 2015; khoản 4 Điều 95, khoản 3 Điều 167, Điều 188, khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T đối với các yêu cầu sau:

- Không chấp nhận yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3942, quyển số 03/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13 tháng 09 năm 2018 tại Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị S là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ) là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Thanh T.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 20, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/9/2018 số CP 212034 cho bà Nguyễn Thị S và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 21, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/9/2018 số CP 212697 cho bà Nguyễn Thị S.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 về việc “Công nhận quyền sử dụng đất” và đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc “Buộc ông Nguyễn Thanh T phải tháo dỡ các hàng rào và hoa màu trên thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ)”.

3. Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị S:

Bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 887,6m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ) được giới hạn bởi các mốc (3,4,5,6,7,8,3) theo bản đồ

hiện trạng thửa đất số 2091/2024 ngày 21/3/2024 của Văn phòng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – nhánh B1.

Bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2.035,8m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T thành phố Đ) được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,8,9,10,11,12,13,1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 2091/2024 ngày 21/3/2024 của Văn phòng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – nhánh B1.

Ông Nguyễn Thanh T phải thực hiện việc di dời và tháo dỡ hàng rào được xây dựng trên thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ).

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật sự.

Quyết định này được thi hành theo 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 định tại các 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị H1 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định của Pháp luật nên ông T, bà H1 không phải chịu.

5. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T phải chịu chi phí tố tụng là 183.716.920 đồng (*Một trăm tám ba triệu bảy trăm mười sáu ngàn chín trăm hai mươi đồng*) ông T đã nộp xong.

6. Hiệu lực của án: Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Đồng Nai;
- TAND KV1-Đồng Nai;
- Phòng THADS KV1- Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TP, VP).

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

Đinh Thị Kiều Lương

