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

Bản án số: 45/2026/DS-PT
Ngày 20 tháng 01 năm 2026
V/v "Tranh chấp 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: bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: bà Lê Thị Tuyết Trinh

ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Khánh T - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 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 329/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3728/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S - sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố G T, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Nguyễn Văn H - sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

- Bị đơn: Ông Bùi Nguyễn Phương A - sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố E T, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Bà Trương Bích T1 - sinh năm 1994; Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường L, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân thị xã L (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L) (có đơn xin vắng mặt);

2/ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B: Ông Đào Thế H1 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất (có đơn xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn là ông Bùi Nguyễn Phương A.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản làm việc và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước đây, cha mẹ ông S có khai hoang và canh tác trên khu đất tọa lạc tại địa chỉ xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Sau đó cha mẹ ông S già yếu nên cho lại cho gia đình ông sử dụng khu đất trên để trồng cây ăn trái và hoa màu cho đến ngày 10 tháng 12 năm 1998, gia đình ông S đã được Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 980563, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 713, tổng diện tích: 17.878m$^2$, tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (cũ), địa chỉ hiện nay là tổ dân phố H T, phường L, tỉnh Lâm Đồng với 06 số thửa như sau: Thửa 04, số tờ bản đồ 22, diện tích 756m$^2$; Thửa 08, số tờ bản đồ 22, diện tích 496m$^2$; Thửa 09, tờ bản đồ 22, diện tích 296 m$^2$; Thửa 56, số tờ bản đồ 23, diện tích 13.955 m$^2$. Thửa 120, số tờ bản đồ 23, diện tích 516m$^2$; Thửa 119, số tờ bản đồ 23, diện tích 1.859m$^2$.

Đến nay, ông Bùi Nguyễn Phương A tự ý vào khu đất của ông S đang canh tác để chôn trụ bê tông thì ông S mới phát hiện ra là vào năm 1999, hộ ông Lê Văn M lại được Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 539720, số vào sổ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1006/QSDĐ thuộc thửa đất số: 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.848m$^2$ chồng lấn toàn bộ lên diện tích đất mà gia đình ông đang sử dụng. Hiện nay ông M còn chuyển nhượng khu đất nêu trên cho người khác làm ảnh hưởng đến việc sử dụng toàn bộ diện tích đất của gia đình ông S. Do vậy, ông S yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Công nhận phần đất có diện tích 2.749,5m$^2$ mà các bên đang tranh chấp là thuộc quyền sở hữu của ông S vì trước giờ gia đình ông S canh tác, sử dụng ổn định và được nhà nước cấp Giấy chứng nhận từ năm 1998 để buộc ông A phải tháo dỡ hàng rào trả lại đất cho ông S. Phần đất đang tranh chấp có giá trị khoảng 400.000.000 đồng; Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: M 539720, số vào sổ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1006/QSDĐ thuộc thửa đất số: 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.848m$^2$ tọa lạc địa chỉ tổ dân phố H T, phường L, tỉnh Lâm Đồng mang tên hộ ông Lê Văn M; Hủy bỏ đăng ký biến động sang tên ông Bùi Nguyễn Phương A vào ngày 18/04/2022.

Tại biên bản làm việc, bản tự khai, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 2022, ông Bùi Nguyễn Phương A nhận chuyển nhượng thửa đất số: 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.848m$^2$ tọa lạc địa chỉ khu phố H, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận của hộ ông Lê Văn M. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện đầy đủ theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng ông A đến rào thì xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Thanh S. Sau khi tiến hành đo đạc hiện trạng thì diện tích được ông A rào có vượt so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Nguyễn Thanh S khởi kiện buộc ông A phải tháo dỡ hàng rào trả lại đất cho ông S; Hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: M 539720, số vào sổ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1006/QSDĐ thuộc thửa đất số: 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.848m$^2$ tọa lạc địa chỉ khu phố H, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận mang tên hộ ông Lê Văn M; Hủy bỏ đăng ký biến động sang tên ông Bùi Nguyễn Phương A vào ngày 18/4/2022 thì ông A không đồng ý. Việc nhận chuyển nhượng là hợp pháp, ông A là người thứ ba ngay tình nên đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn M, đối với phần vượt quá thì ông thống nhất trả lại cho chủ sử dụng đất. Trong vụ án này, ông A chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với ông Nguyễn Thanh S. Trong trường hợp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M cấp sai dẫn đến việc chuyển nhượng giữa ông M với ông A không được công nhận thì việc tranh chấp giữa ông M với ông A sẽ được yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

Tại Văn bản số 1547/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 22/5/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B trình bày:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp, Văn phòng Đ có ý kiến phúc đáp cho Tòa án như sau: Ngày 28/10/1999, UBND huyện H (cũ) cấp Giấy chứng nhận số M539720, gồm thửa đất số 34, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.705 m$^2$ và thửa đất số 16, tờ bản đồ 32, diện tích 1.848m$^2$ tại xã T, huyện H cho hộ ông Lê Văn M.

Ngày 20/9/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhậnvào trang 4 Giấy chứng nhận số M 539720 với nội dung: giảm diện tích thửa đất số34 do tách thửa. Diện tích còn lại của Giấy chứng nhận số M 539720 là thửa đất số 16, diện tích 1.848m$^2$.

Ngày 23/3/2022, Chi nhánh Văn phòng Đ tiếp nhận hồsơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận số M 539720 nêu trên từ hộ ông Lê Văn M sang ông Bùi Nguyễn Phương A.

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, Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3. Ngày 18/4/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số M 539720 với nội dung: chuyển nhượng cho ông Bùi Nguyễn Phương A.

Việc Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Bùi Nguyễn Phương A là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật.

Tại Văn bản số 1011/UBND-NNMT, ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thị xã L trình bày:

1. Do không có thông tin cụ thể (tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, 1999), nên UBND thị xã L không có cơ sở để xác địnhGiấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 980563 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 10/12/1998 đứng tên hộ ông Nguyễn Thanh S và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 539720 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 28/10/1999 đứng tên hộ ông Lê Văn M (cập nhật chuyển nhượng cho ông Bùi Nguyễn Phương A vào ngày 18/4/2022) có được cấp đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật hay không.

2. Trường hợp một trong hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cả hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cấp sai quy định pháp luật, UBND thị xã L đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xác minh và xét xử theo quy định.

Hồ sơ, tài liệu liên quan đến hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêutrên, UBND thị xã L không có lưu trữ. Đề nghị Tòa án nhân tỉnh Bình Thuận liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đ (là cơ quan quản lý, lưu trữ hồ sơ địa chính) để cung cấp thêm thông tin (nếu có).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

**1.** *Áp dụng:*khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

Điều 50 Luật đất đai năm 2003;

Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Điểm a khoản 2 Điều 27Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án; nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án.

**2.***Tuyên xử:*

**2.1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S về việc buộc ông Bùi Nguyễn Phương A trả lại cho hộ ông Nguyễn Thanh S diện tích 1.848m$^2$ được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 539720, ngày 28/10/1999 và yêu cầu buộc tháo dỡ hàng rào, di dời toàn bộ tài sản trên đất.

**2.2.** Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 539720, ngày 28/10/1999, đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 32, diện tích 1.848m$^2$, tọa lạc tại khu phố H, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, do UBND huyện H cấp ngày 28/10/1999 cho hộ ông Lê Văn M.

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

Ngày 22/8/2025, bị đơn là ông Bùi Nguyễn Phương A kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trương Bích T1 trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn phía bị đơn không đồng ý.

Thứ nhất, đối với phần đất ông S nằm ở thửa 56, tờ bản đồ số 23 vị trí đất không giáp đường mà tiếp giáp đường mương. Đối với phần diện tích đất của ông M thì thửa đất của ông M là thửa đất số 16 liền kề với thửa đất số 11, 12, 13, 14, 15 là đất của ông Lê C có nghĩa là có thửa đất liền kề với đất ông M và vị trí tiếp giáp là giáp đường.

Thứ hai, đối với người làm chứng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người có thửa đất liền kề vào tham gia tố tụng. Về bản đồ vẽ thửa đối với thửa đất của ông S thì xác định trên bản đồ vị trí thì khi thực hiện lấn chiếm đất của ông M sử dụng khi đó phần đất của ông S xác định là không đúng vị trí theo như bản đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đ đã đo vẽ. Dựa theo trên bản đồ hiện trạng, đối chiếu với phần đất của ông S sử dụng thì phần đất phía sau ông S cho rằng nằm hoàn toàn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S chứ không phải vị trí của phía ông M đang quản lý, sử dụng, canh tác nên bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đ đo vẽ tại thời điểm tranh chấp mà Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là không chính xác. Đồng thời đối chiếu với bản vẽ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S thì ở phía sau của ông S là giáp với đường mương nước. Đối chiếu với sơ đồ hiện trạng đất hiện nay thì phần của ông S trên bản đồ với phần hiện trạng đất là không trùng khớp với nhau. Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đo đạc thẩm định lại đối với phần đất trên bản đồ vị trí của ông S đang quản lý sử dụng. Việc ông S lợi dụng dịch bệnh tiến hành trồng cây trên đất của ông M là không đúng. Trước thời điểm năm 2019 thì việc sử dụng đất do ông M quản lý sử dụng chứ không phải ông S.

Thứ ba, đối với bản đồ vị trí hiện tại thì ở giữa đất của ông S với ông M có một đường mòn và đường mòn này đã sử dụng từ rất lâu, do đó ông S cho rằng phần đất của ông M nằm hoàn toàn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S là không đúng, yêu cầu khởi kiện của ông S phía bị đơn không đồng ý.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Căn cứ theo bản đồ xác định vị trí đất giải quyết tranh chấp xác định chính xác vị trí đất các bên tranh chấp với nhau cụ thể là phần đất có diện tích 2.749,5m$^2$. Trong quá trình đo đạc bị đơn thừa nhận có lấn chiếm của nguyên đơn và đồng ý trả lại nguyên đơn. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất nguyên đơn cũng đã cung cấp cho Hội đồng xét xử tài liệu chứng cứ chứng minh nguồn gốc phần đất tranh chấp cụ thể là do gia đình của nguyên đơn tạo lập từ trước năm 1975 đến năm 1985 giao lại cho nguyên đơn trực tiếp canh

tác quản lý, sử dụng cho đến nay. Ngoài ra, căn cứ theo bản đồ địa chính do Bộ Q lập năm 1999 thể hiện do nguyên đơn kê khai, quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Đối với quá trình sử dụng đất nguyên đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này, không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn năm 1999 là sau thời điểm cấp cho nguyên đơn. Mặt khác, bị đơn cũng không thực tế quản lý sử dụng phần đất này nên không xác định được vị trí, bị đơn không xác định được ranh giới thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông M. Đối với trình bày của phía bị đơn về việc không triệu tập người làm chứng, bị đơn đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập thì thời điểm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất này thì người làm chứng mới 06 tuổi, không đảm bảo về năng lực hành vi dân sự để làm chứng việc sử dụng phần đất này. Việc bị đơn yêu cầu đưa người làm chứng là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Án sơ thẩm xét xử có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận 02 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không đưa ông Lê Văn M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là ông Bùi Nguyễn Phương A, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hộ ông Nguyễn Thanh S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 980563 ngày 10/12/1998, đối với thửa đất số 56 có diện tích 13.955m$^2$ thuộc tờ bản đồ số 23, tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Hộ ông Lê Văn M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M539720 ngày 28/10/1999 đối với thửa đất số 16 có diện tích 1.848m$^2$, thuộc tờ bản đồ số 32, tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (BL:02).

Năm 2022, ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị T2, ông Lê Văn A1, bà Lê Thị Mi M1, bà Lê Thị Phi Y, bà Lê Thị Thùy D, bà Lê Thị B ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 16 nêu trên cho ông Bùi Nguyễn Phương A. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất, ông Phương A đã đăng ký biến động và được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận ngày 18/4/2022.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Phương A tiến hành đo đạc và cắm mốc ranh đất thì phát sinh tranh chấp với ông Nguyễn Thanh S. Ông S cho rằng phần đất ông M chuyển nhượng cho ông Phương A thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M thửa 16 vào ngày 28/10/1999 đã cấp chồng lấn lên thửa đất số 56 đã cấp quyền sử dụng cho ông S ngày 10/12/1998.

Ông S khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp đo đạc thực tế 2.749,5m$^2$ cho ông S, buộc ông Phương A tháo dỡ hàng rào trả đất cho ông S; đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M539720 ngày 28/10/1999 cấp cho hộ ông Lê Văn M đối với thửa đất số 16 có diện tích 1.848m$^2$, tờ bản đồ số 32, tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông Phương A ngày 18/4/2022.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc ông Phương A trả đất cho ông S và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn M. Tuy nhiên, yêu cầu khởi kiện của ông S có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của hộ gia đình ông Lê Văn M; việc buộc ông A trả đất cho gia đình ông S và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M539720 ngày 28/10/1999 có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông M; tại Đơn khởi kiện ngày 10/11/2022, 04/12/2022, ông S cũng xác định ông Nguyễn Văn M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ hộ gia đình ông M2 vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có những ai, để đưa ông M2 và các thành viên hộ gia đình vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

"*4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

*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*."

[2.2] Hộ ông M2 được cấp quyền sử dụng thửa đất số 16, Tờ bản đồ số 32, diện tích 1.848m$^2$. Hộ gia đình ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 56, tờ bản đồ 23, tổng diện tích 13.955m$^2$. Như vậy, phần đất cấp cho hộ ông M2 và hộ ông S có số thửa và tờ bản đồ khác nhau, diện tích đất cũng khác

nhau. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ về nguồn gốc đất cấp cho gia đình ông M2 như thế nào, gia đình ông M2 có trực tiếp, quản lý sử dụng đất hay không, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông M2 có đúng trình tự, thủ tục hay không; mà chỉ căn cứ vào lời khai của ông S về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và việc hộ gia đình ông M2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau hộ gia đình ông S, từ đó cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông S, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông M2 không đúng thực tế sử dụng đất, để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, là chưa đủ căn cứ.

Trong vụ án này, Tòa án cần xác minh, làm rõ về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của cả hộ ông S và hộ ông M2; trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận của cả hai giấy chứng nhận có đúng quy định hay không; thửa đất cấp cho hộ ông M2 và thửa đất cấp cho hộ ông S khác nhau, thuộc hai tờ bản đồ khác nhau, nên cần xem xét Bản đồ vị trí của hai thửa đất, giáp ranh, tứ cận của các thửa đất như thế nào, có việc cấp giấy chứng nhận chồng lấn hay không, nếu có thì nguyên nhân vì sao có sự chồng lấn này, từ đó mới có căn cứ giải quyết vụ án đúng pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng; chưa xác minh, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Nguyễn Phương A, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 313, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Bùi Nguyễn Phương A.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Nguyễn Phương A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Bùi Nguyễn Phương A được nhận lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003030 ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- VKSND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- THADS tỉnh Lâm Đồng; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (2)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm).

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

**Huỳnh Thanh Duyên**