

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

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

Bản án số: 444/2026/DS-PT

Ngày: 18 - 5 - 2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD
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 Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán:

Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Nguyễn Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường - 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 Hà Văn H - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 5 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 thụ lý số 184/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2026, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1320/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Văn D, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Tổ A, Ấp E, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông D: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Số B, đường N, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là Khu phố B, phường T, thành phố Đ).

- Bị đơn:

1. Ông Đoàn Văn T1; Sinh năm 1966;

2. Bà Lại Thị H1, sinh năm 1969 (vợ ông T1);

Cùng địa chỉ: C, tổ H, Ấp E, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

3. Anh Thông Cột P, sinh năm 1983;

4. Chị Đoàn Thị K, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Tổ H, Ấp E, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn ông T1, bà H1, anh P, chị K: Ông Bùi Minh H2, sinh năm 1951;

Địa chỉ: C, đường T, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp P, xã L, thành phố Đ).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1958 (vợ ông D);

Địa chỉ: nhà không số, Tổ A, Ấp E, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

2. Chị Đoàn Lại Thanh T3, sinh năm 1998 (Con ông T1 - bà H1);

Địa chỉ: C, tổ H, ấp E, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

Người đại diện hợp pháp cho chị T3: Ông Bùi Minh H2, sinh năm 1951;

Địa chỉ: C, đường T, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp P, xã L, thành phố Đ).

3. Cháu T4 Nhật Minh L, sinh năm 2013;

4. Cháu Thông Tú A, sinh năm 2017;

Người đại diện theo pháp luật của cháu T4 Nhật Minh L và cháu T4 Tú A là anh Thông Cột P và chị Đoàn Thị Kiều .

Cùng địa chỉ: Tổ H, Ấp E, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở N7, thành phố Đ);

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

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Vũ Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Năm 1984, ông Vũ Văn D có nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn H3 diện tích khoảng hơn 1 sào đất bằng giấy tay (Giấy sang nhượng hoa màu) đề ngày 17/8/1984, khi nhận chuyển nhượng đất chưa có sổ tờ, sổ thửa, đất tọa lạc tại ấp E xã P, sau này là xã P, huyện L (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) Có tứ cận:

- Nam giáp đường liên ấp;
- Phía đông giáp đất còn lại của ông D;
- Phía Tây giáp đất ông T5;
- Phía bắc giáp đất ông S.

Cùng năm 1984, ông D có nhận chuyển nhượng một phần đất trước đó của ông Võ Xuân T6 nên ông D có làm đơn xin xác nhận việc chuyển nhượng đất của ông T6 và ông H3 vào ngày 20/8/1984 có sự xác nhận của đại diện UBND xã P, huyện L.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông H3, ông D trồng cây bạch đàn cùng giáp ranh với phần đất khác ông D đang quản lý sử dụng. Đến năm 1996, ông D chuyển nhượng bớt một phần đất cho ông Trần Thọ H4, còn phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông H3 vẫn giữ lại trồng cây Tràm và cây Điều. Đến tháng 6 năm 2007, ông đi kê khai quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng của ông H3 thì ông mới biết phần đất này năm 1999 gia đình ông T1 – bà H1 tự ý xây dựng nhà cửa và kê khai toàn bộ phần diện tích của gia đình ông D. Ngày 08/9/1999 UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 909422 cho ông Đoàn Văn T1 với diện tích đất 662 m², thuộc thửa đất số 539, 540, tờ bản đồ số 05 xã P (nay là xã P). Sau khi phát hiện sự việc, từ năm 2007 ông D nhiều lần gửi đơn khiếu nại đến UBND xã P và UBND huyện L giải quyết nhưng vẫn không được giải quyết dứt điểm. Thời gian gần đây nhất là ngày 18/9/2020 UBND xã P đã trả lời cho ông D bằng văn bản số 350/UBND-KT và Báo cáo lên UBND huyện L bằng văn bản số 207/BC-UBND với nội dung: UBND xã đã xác minh đúng là ông D có nhận chuyển nhượng đất từ ông Trần Văn H3, đúng diện tích và vị trí nêu trên. Đặc biệt, UBND xã P đã khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 909422 cho ông Đoàn Văn T1 với diện tích đất 662 m², thuộc thửa đất số 539, 540, tờ bản đồ số 05 là sai về nguồn gốc sử dụng đất.

Tuy nhiên, do trong quá trình quản lý sử dụng thì ông Đoàn Văn T1 đã làm thủ tục cấp đổi hợp thửa thêm một phần thửa đất số 536 và thửa đất số 539, 540 tờ bản đồ số 05 theo tài liệu mới xã P thành thửa 121, tờ bản đồ số 29 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 844439 ngày 30/12/2016. Năm 2017 ông Đoàn Văn T1 tách thửa đất số 121, tờ bản đồ số 29 thành hai thửa mới gồm thửa 206 và 207 tờ bản đồ số 29. Riêng thửa đất số 207, tờ bản đồ 29 ông Đoàn Văn T1 đã chuyển nhượng cho anh Thông Cọt P và chị Đoàn Thị K ngày 5/4/2017 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH587663 cho anh P, chị K. Hiện nay, anh Thông Cọt P và chị Đoàn Thị K đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này. Còn lại thửa đất

số 206, tờ bản đồ số 29 hiện ông Đoàn Văn T1 đang đứng tên, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận số CH 587662 ngày 05/4/2017 và trực tiếp quản lý, sử dụng.

Trong đơn khởi kiện bổ sung năm 2022 ông D có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà H1, anh P, chị K, chị T3, cháu L, cháu A phải có trách nhiệm tháo dỡ 03 căn nhà (02 căn nhà ở và 01 căn nhà tạm) đã được xây dựng trên thửa đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 206 và thửa 207 tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp E, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai và phải trả lại cho ông D toàn bộ phần đất có diện tích 1031,5 m², thuộc thửa đất số 539, 540 tờ bản đồ số 05 (tài liệu cũ) nay thuộc một phần thửa đất số 206 và thửa đất số 207, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp E, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Tuy nhiên, sau khi đo vẽ hiện trạng thì phần diện tích đất thực tế theo Bản đồ hiện trạng số 2434/2023 ngày 18/5/2023 là 1.096,8 m², phần diện tích đất có sự thay đổi so với bản vẽ hiện trạng thửa đất trước. Nay ông D xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà H1, anh P, chị K, chị T3, cháu L, cháu A phải có trách nhiệm tháo dỡ 03 căn nhà (02 căn nhà ở và 01 căn nhà tạm) đã được xây dựng trên thửa đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 206 và thửa 207 tờ bản đồ số 29 để trả lại cho ông D toàn bộ phần đất có diện tích 1.096,8m², thuộc thửa đất số 539, 540 tờ bản đồ số 05 (tài liệu cũ) nay thuộc một phần thửa đất số 206 và thửa số 207, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp E, xã P, huyện L (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai);

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận QSD đất số CE 844439 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 30/12/2016 cho ông Đoàn Văn T1 và bà Lại Thị H1 đối với thửa đất 121 tờ bản đồ số 29 xã P, vì giấy chứng nhận này là giấy cấp lần đầu cho ông T1 bà H1. Sau đó mới tách thành thửa 206 và 207.

Ý kiến bị đơn ông Đoàn Văn T1 – bà Lại Thị H1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đoàn Lại Thanh T3 do ông Bùi Minh H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phần đất ông D tranh chấp với các bị đơn thuộc thửa 206 và 207 tờ bản đồ số 29 (thửa cũ 539, 540 tờ bản đồ số 5), xã P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Nguồn gốc đất, là của bà Vũ Thị M (chết năm 2023) mẹ ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N (tên cũ Trần Đăng N1, sinh năm 1958 hiện cư trú: C, khu phố C, phường L, thành phố B (nay là Phường B, tỉnh Đồng Nai) vào năm 1989, khi bà M nhận chuyển nhượng thì ông N1 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên hai bên chỉ lập hợp đồng bằng giấy tay ngày 09/8/1989 (đã cung cấp cho Tòa án). Khi nhận chuyển nhượng đất trên đất có một căn nhà lá vách đất của ông N1 giao luôn cho bà M, giá chuyển nhượng là 200.000 đồng (bà M đã thanh toán đủ tiền và nhận đất sử dụng), diện tích đất khi nhận chuyển nhượng chỉ ghi 4 sào và có tứ cận:

- Phía tây giáp đất ông Lê Văn N2,

- Phía Đông giáp đất ông Vũ Văn D,
- Phía Nam giáp đường trục chính xã P,
- Phía Bắc giáp đất ông D.

Sau khi nhận chuyển nhượng, đến cuối năm 1990, khi vợ chồng ông T1 – bà H1 từ Nam Định vào N sinh sống thì bà M cho lại (do mẹ con nên không làm giấy tờ) phần đất nhận chuyển nhượng của ông N1 cho vợ chồng ông T1, bà H1 quản lý sử dụng, còn bà M mua phần đất khác cũng tại ấp E, phước B (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) của ông Bùi Văn N3 để sống riêng.

Vợ chồng ông T1 cũng sinh sống trong căn nhà lá của ông N1 để lại trước đó cho bà M, đến năm 1993 nhà đột không sử dụng được nên ông T1 dỡ bỏ xây dựng lại căn nhà Tranh vách đất cũng trên nền nhà cũ của ông N1, đến năm 2002 thì vợ chồng ông T1 mới dỡ bỏ nhà tranh xây lại căn nhà cấp 4 như hiện nay và sinh sống đến nay.

Khi có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 có kê khai và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông T1 gồm 5 thửa: thửa 24, 25 tờ bản đồ số 6, thửa 536, 539 và thửa 540 tờ bản đồ số 5 xã P (cũ) với tổng diện tích được cấp là 16.753 m² theo giấy chứng nhận QSD đất số 0 909422 cấp ngày 08/9/1999, trong đó có các thửa đất khác của gia đình ông T1. Khi kê khai do thời điểm đó khai chung là đất khai phá nên ông T1 khai là nguồn gốc đất khai phá. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông T1 – bà H1 đã thực hiện đầy đủ thuế nhà đất cho nhà nước từ năm 1994 cho đến nay (có biên lai nộp thuế đã cung cấp tại hồ sơ vụ án), đất không ai tranh chấp.

Năm 2006, ông T1 – bà H1 có chuyển nhượng phần đất thửa 24, 25 tờ bản đồ số 6 cho Ông Phạm Xuân D1. Năm 2016 ông T1 cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chủ trương của Nhà nước thành sổ hồng đối với 03 thửa đất còn lại gồm thửa 536, 539 và thửa 540 tờ bản đồ số 5 xã P, huyện L (cũ) thành 03 thửa mới là thửa 121, 23, 48 cùng tờ bản đồ số 29 xã P, huyện L (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Đến năm 2017 ông T1 – bà H1 tách thửa 121 thành hai thửa 206 và 207 tờ bản đồ số 29 và tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng chị Đoàn Thị K – anh T4 Cột Pẩu phần diện tích thửa 207, tờ bản đồ số 29. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng chị K, anh P có xây dựng một căn nhà cấp 4 ở trên thửa đất 207 từ năm 2019 và vợ chồng chị K, anh P cùng hai con là cháu L và cháu Tú A hiện đang sinh sống trên nhà đất thửa 207.

Như vậy phần đất còn lại ông T1 – bà H1 quản lý sử dụng là 03 thửa: thửa 23, 48 và 206 tờ bản đồ số 29, xã P, huyện L (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Năm 2022, ông T1, bà H1 có chuyển nhượng cho chị Vũ Thị N4 một phần diện tích thuộc một phần thửa 23 tờ bản đồ số 29 xã P.

Trước đây ông D có đất giáp ranh với gia đình ông T1 nhưng đã chuyển nhượng hết cho người khác không còn. Theo nhân chứng là ông Bùi Văn Q, cựu trưởng ấp T, xã P (cũ), hiện là xã P, tỉnh Đồng Nai cho biết là ông D không còn đất giáp ranh với phần đất ông N1 chuyển nhượng cho bà M (Lời khai của ông

Q cũng đã được Tòa án thu thập tại hồ sơ). Ông D không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh về quyền sử dụng đất của ông D, ông D từng làm cán bộ xã, tại sao đất của ông D, ông D không sử dụng, không kê, không nộp thuế cho Nhà N5, lời khai của ông D không phù hợp với lời khai các nhân chứng khác như ông H3, ông Q, ông N1 có tại hồ sơ vụ án. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông D là không có cơ sở, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Ý kiến bị đơn Anh Thông Cột P, chị Đoàn Thị K đồng thời đại diện cháu Thông Nhật Minh L, Thông Tú A do ông Bùi Minh H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Anh P, chị K là vợ chồng, chị K là con Gái của ông T1 – Bà H1. Hiện vợ chồng anh P, chị K đang quản lý sử dụng phần đất thửa 207, tờ bản đồ số 29 xã P, có nguồn gốc được ông T1 – ba Hoa chuyển nhượng cho vợ chồng anh P vào ngày 05/4/2017 và được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2017.

Anh P, chị K thống nhất với ý kiến ông T1, bà H1 trình bày. Phần đất ông D tranh chấp do anh P – chị K nhận chuyển nhượng và sử dụng hợp pháp đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn D vì anh P, chị K không có lần chiếm đất ông D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34, Điều 156, 157, 161, 165, 166, 186, 227, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính;

Căn cứ Điều 2, Điều 4 Luật đất đai năm 1993; Điều 99, 100, 101, 202 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 235 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 166, Điều 184 Bộ luật Dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn D đối với bị đơn ông Đoàn Văn T1, bà Lại Thị H1, anh Thông Cột P và chị Đoàn Thị K về “Tranh chấp QSD đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 29/9/2025, ông Vũ Văn D kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Vũ Văn D có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng: Nguồn gốc đất tranh chấp thì Ủy ban

nhân dân xã P cho rằng thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót về nguồn gốc sử dụng đất. Bà M mua của ông N1 là hoa màu chứ không phải là quyền sử dụng đất. Có chứng cứ xác định việc ông D mua đất của ông H3, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Bị đơn là ông T1, ông P và người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Minh H5 trình bày đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Ông D cho rằng phần đất tranh chấp là của ông nhưng ông D khởi kiện không xác định được diện tích đất tranh chấp thay đổi yêu cầu khởi kiện nhiều lần, ông không chứng minh được quá trình quản lý sử dụng đất liên tục và lâu dài, không kê khai quyền sử dụng đất theo luật định, đến năm 2007 mới khiếu nại và năm 2020 mới khởi kiện. Bị đơn sử dụng đất ổn định liên tục và lâu dài, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo luật định. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Vũ Văn D là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Tài sản tranh chấp:

Nguyên đơn ông Vũ Văn D khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với các bị đơn, phần đất theo đo đạc thực tế thể hiện tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 2434/2023 ngày 18/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L1 có diện tích là 1096,8m² thuộc thửa số 207 và một phần thửa 206 tờ bản đồ số bản đồ 29 (tương ứng thửa cũ số 539, 540 tờ bản đồ số 05) xã P, huyện L (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

[2.2]. Nguồn gốc đất tranh chấp:

Theo lời trình bày của nguyên đơn ông Vũ Văn D về nguồn gốc đất tranh chấp là năm 1984, ông D nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn H3 diện tích khoảng hơn 1 sào đất bằng giấy tay. Về chứng cứ khởi kiện, ông D cung cấp là

giấy Giấy sang nhượng hoa màu ngày 17/8/1984 có chữ ký xác nhận của ông Đoàn Văn H6 và Đơn xin xác nhận kính gửi UBND xã P, huyện L (cũ) ghi ngày 20/8/1984 và được xác nhận của UBND xã P ngày 27/9/1984 thì ông D không có chứng cứ gì khác chứng minh là người sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp.

Theo Biên bản xác minh ngày 18/5/2023 đối với ông Trương Quang N6 là Trưởng ấp E, xã P, huyện L (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) thì thửa đất 206 và thửa 207, tờ bản đồ số 29 xã P từ năm 1989 gia đình ông T1 sinh sống trên hai thửa đất nêu trên cho đến nay, còn thời điểm trước năm 1989 thì ông không biết ai quản lý, sử dụng. Tại Bản tự khai ngày 02/6/2023 của ông Bùi Văn Q (bút lục 409) trình bày: “...từ năm 1989 ông làm Trưởng ấp T, xã P nay là ấp E, xã P cho đến tháng 9/1994 thì tách xã P thành hai xã là xã P và xã P thì ông không làm trưởng ấp nữa, ông biết ông D có đất giáp đất của bà M nhưng đã bán hết, khi bà M mua đất của ông N1 thì không có ai thắc mắc gì, ông là người chơi thân với gia đình ông D...”

[2.3]. Xét quá trình sử dụng, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất:

Thửa đất 206 và thửa 207, tờ bản đồ số 29 xã P có nguồn gốc bà M (mẹ của ông T1) nhận chuyển nhượng từ ông N1 và cho lại ông T1 quản lý sử dụng từ năm 1989 (khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất). Vợ chồng ông T1 đã trực tiếp quản lý sử dụng đất, cất nhà ở trên đất và thực hiện nghĩa vụ thuế cho Nhà nước. Khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông T1 đã thực hiện thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định cùng các thửa đất khác của gia đình ông T1 và đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 909422 cho ông Đoàn Văn T1 bao gồm các thửa đất 539, 536, 540, 24, 25 tờ bản đồ số 05, 06 có tổng diện tích 16.753m² (loại đất: T, ĐM, CN.Đ, 2L) tọa lạc tại xã P, huyện L.

[2.4]. Ngày 25/7/2011, ông Đoàn Văn T1 có Đơn đề nghị đăng ký biến động đối với thửa đất số 121 tờ bản đồ số 29, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 844439, ngày 30/12/2016, mang tên ông Đoàn Văn T1 và bà Lại Thị H1.

Ông T1 có Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất đối với thửa đất số 121 tờ bản đồ số 29 ra thành 2 thửa mới là thửa 206 (diện tích 2.030,6m²) và thửa 207 (diện tích 298,3m²), trong đó: Thửa đất số 206 tờ bản đồ số 29 có diện tích 2.030,6m² (Mục đích sử dụng đất: ONT (200,0m²) + BHK (359,7m²) + CLN (1.470,9 m²)) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 587662 mang tên ông Đoàn Văn T1 và bà Lại Thị H1; Thửa đất số 207 tờ bản đồ số 29 có diện tích 298,3m² (Mục đích sử dụng đất: ONT (100,0m²) + BHK (152,3m²) + CLN (46,0m²) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số CH 587663 mang tên anh Thông Cột P và chị Đoàn Thị K (trên cơ sở do ông T1 – bà H1 chuyển nhượng). Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng anh P, chị K đã xây dựng nhà ở và cùng hai con sinh sống ổn định cho đến nay.

[2.5]. Ông D trình bày nhà ông D và gia đình ông T1 ở gần nhau, trước đây ông D công tác tại bộ phận tài chính của xã P, huyện L. Khi Nhà nước có chủ trương đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, ông D có đăng ký đối với những phần đất khác của ông và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng phần đất mua của ông H6 ông chưa đăng ký, đến năm 2007 ông mới kê khai đăng ký thì biết ông T1 đã kê khai đăng ký và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 nên ông D có làm đơn khiếu nại ở UBND xã và UBND huyện L được hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên đến năm 2020 ông mới khởi kiện ra Tòa. Theo đơn khởi kiện của ông D tại hồ sơ vụ án, cho thấy theo đơn khởi kiện ban đầu và đơn khởi kiện bổ sung lần thứ 2 ông D cho rằng phần đất tranh chấp là của ông nhưng ông không xác định được diện tích đất tranh chấp thay đổi yêu cầu khởi kiện nhiều lần, ông không chứng minh được quá trình quản lý sử dụng đất liên tục và lâu dài, không kê khai quyền sử dụng đất theo luật định, trong khi ông là người làm việc tại xã có đủ điều kiện thực hiện quyền của chủ sử dụng đất.

[2.6]. Quá trình quản lý, sử dụng đất của ông T1, bà H1 và anh P, chị K diễn ra công khai, ổn định, liên tục và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự thủ tục luật định. Ông T1, bà H1 đã xây dựng nhà ở từ năm 1990 sinh sống và ở ổn định không ai tranh chấp. Năm 2020, ông D mới nộp đơn khởi kiện tranh chấp, không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn D.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D.

[3]. Ý kiến của bị đơn được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Vũ Văn D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Ông Vũ Văn D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; khoản 2 Điều 289 ; Điều 308 ; Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn D.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai).
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn D đối với bị đơn ông Đoàn Văn T1, bà Lại Thị H1, anh Thông Cột P và chị Đoàn Thị K về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.
5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Văn D được miễn.
6. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND thành phố Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt