TÒA PHÚC THẨM **TOÀ 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: 43/2026/DS-PT
Ngày: 20-01-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Tòa phúc thẩm Toà 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 Gia V, Kiểm sát viên.

Từ ngày 14/01 đến ngày 20/01/2026, tại trụ sở Toà 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 245/2025/TLPT-DS ngày 25/10/2025, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3776/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Bùi Đình C, sinh năm 1958 (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt);

2. Bà Văn Thị C1, sinh năm 1963 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn E (R), xã P, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thế H, là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Đào Viễn P, sinh năm 1976

2. Bà Lê Thị Bé B, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Thôn E (R), xã P, tỉnh Lâm Đồng (cùng có mặt).

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

1. Ông Đào Văn Đ, sinh năm 1951; Địa chỉ: Ấp A, phường T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Đình C và bà Văn Thị C1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Bùi Đình C, bà Văn Thị C1 trình bày:

Thửa đất số 26/4.272m^2 và thửa đất số 27/1.075m^2, tờ bản đồ số 72, toạ lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, bà đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL.170368 ngày 07/11/2007 (viết tắt là Giấy chứng nhận số AL.170368).

Vào khoảng năm 1997-1998; vợ chồng ông, bà có cho ông Đào Văn Đ (cha ông Đào Viễn P) làm nhà tạm (thưng ván, lợp tôn) trên diện tích đất thửa 27 để sinh sống. Việc cho mượn đất, cho làm nhà tạm trên đất không lập giấy tờ. Một thời gian sau thì ông Đ về tỉnh Bến Tre để sinh sống, nhà tạm trên đất của vợ chồng ông, bà thì ông Đ giao cho ông P, bà Lê Thị Bé B quản lý, sử dụng nhưng không thông báo cho vợ chồng ông, bà biết.

Năm 2004, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà B diện tích 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa 26. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay với nhau và vợ chồng ông, bà đã giao đất cho vợ chồng ông P, bà B quản lý, sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang nhượng, tách sổ. Việc vợ chồng ông P, bà B cho rằng vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng diện tích thửa 27 và sau đó làm nhà, chuồng bò trên đất, dẫn đến năm 2021 khi Nhà nước tổ chức đo đạc lại thì vợ chồng ông P, bà B đề nghị đo đạc, cấp Giấy chứng nhận trên diện tích đất mà vợ chồng ông, bà cho mượn trước đây nên các bên phát sinh tranh chấp.

Do đó, vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông P, bà B trả lại diện tích đất khoảng 457m^2 thuộc một phần thửa đất số 27 tờ bản đồ 72;

- Buộc vợ chồng P, bà B tháo dỡ căn nhà tạm có diện tích 52m^2, chuồng bò có diện tích 62m^2 nằm trên thửa đất số 27.

Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện L thể hiện 1 phần diện tích đất thuộc thửa 27 là đường bê tông

và có diện tích 214m^2 thuộc thửa 27 nằm sát thửa đất số 26 (đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà B vào năm 2004) thì vợ chồng ông C, bà C1 xác định không có tranh chấp gì đối với các phần diện tích đất này.

Đối với bản chính của Giấy chứng nhận số AL.170369 hiện đang do vợ chồng ông C, bà C1 giữ không cầm cố, thế chấp ở bất kỳ cá nhân hay tổ chức tín dụng nào. Phần thế chấp tại A đã được vợ chồng ông C, bà C1 tất toán và lấy giấy chứng nhận về.

Ông Đào Viễn P, bà Lê Thị Bé B trình bày:

Vào khoảng năm 1997, bố ông là Đào Văn Đ có lên xã Đ, huyện L nhận chuyển nhượng một mảnh đất để khai phá trồng cà phê của vợ chồng ông C, bà C1. Khi nhận chuyển nhượng có để đường đi và có chỗ cất nhà ở dưới.

Đầu năm 1998, ông Đ có dẫn vợ chồng ông, bà đi chỉ ranh mốc để phát nương, làm rẫy và cho tiền làm nhà tạm. Sau đó ông Đ về lại Bến Tre sinh sống và giao lại cho vợ chồng ông, bà quản lý, sử dụng căn nhà trên. Đến mấy năm sau vợ chồng ông bà có cất thêm chuồng bò để chăn nuôi ổn định cho đến tháng 12/2021 thì vợ chồng ông C, bà C1 nói diện tích đất mà vợ chồng ông, bà đang ở, làm chuồng trại là của vợ chồng ông C, bà C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho rằng diện tích đất này cho ông Đ mượn trước đây. Hiện nay ông Đ cũng còn sống và khẳng định không có việc mượn đất của vợ chồng ông C, bà C1.

Vợ chồng ông, bà đã sống ổn định hơn 20 năm nay, không tranh chấp với ai, cũng không hiểu vì sao Nhà nước lại cấp giấy chứng nhận cho ông C, bà C1 trong khi vợ chồng ông đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Nay vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, bà C1. Đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận số AL.170369 đã cấp cho ông C, bà C1 đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 27 mà vợ chồng ông, bà đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1997.

Ông Đào Văn Đ trình bày: Diện tích đất này do ông nhận chuyển nhượng của nhiều chủ trong đó không có đất của ông C, bà C1. Nguồn gốc là của ông Văn T chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn N, ông N chuyển nhượng cho D, B1, sau đó chuyển nhượng lại cho ông H1 và ông H1 chuyển nhượng cho ông. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Lâm Đồng) trình bày:

Ngày 18/04/2006, ông C, bà C1 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, 27, tờ bản đồ số 72, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng được UBND xã Đ xác nhận đất có nguồn gốc khai phá, sử dụng từ năm 1994. Ngày 18/04/2006, UBND xã Đ có biên bản kiểm tra hiện trạng, vị trí, nguồn gốc lô đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 26, 27 tờ bản đồ số 282c (72), vị trí thửa đất thuộc thôn R' Lơm, xã Đ, huyện L.

Ngày 19/6/2008, Chi cục thuế huyện L có Thông báo số 2635/TB về việc thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất. Ngày 23/06/2008, ông C, bà C1 đã nộp tiền vào ngân sách Nhà nước tại giấy nộp tiền số 0003232 với số tiền là 2.084.000 đồng.

Ngày 07/11/2007, UBND huyện cấp Giấy chứng nhận số AL.170368, thửa đất số 26/4.272m^2; AL.170369/1.075m^2, tờ bản đồ số 72 cho ông C, bà C1.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận số AL.170368, AL.170369 cho ông C, bà C1 thực hiện theo quy định tại Điều 135, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về thi hành Luật Đất đai. Tuy nhiên qua khai thác thông tin hồ sơ công bố công khai không có nên không thể xác định trình tự, thủ tục cấp 02 giấy chứng nhận nêu trên là thực hiện đúng theo quy định.

Để đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan, đề nghị Tòa án kiểm tra, xác minh làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các bên để xem xét, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. Khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân các cấp, UBND huyện L sẽ căn cứ vào quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân các cấp để thực hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 130, 131, 132, 133, 136, 692, 696, 705, 706, 707, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 116, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502, 503, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 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,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Bùi Đình C, bà Văn Thị C1 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với vợ chồng ông Đào Viễn P, bà Lê Thị Bé B.

[2] Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Đào Viễn P, bà Lê Thị Bé B về việc "Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" với vợ chồng ông Bùi Đình C, bà Văn Thị C1.

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL.170369 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 07/11/2007 đối với thửa đất số 27 tờ bản đồ số 72 tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Bùi Đình C, bà Văn Thị C1.

Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 12/9/2022 kèm theo.

[3] Vợ chồng ông Đào Viễn P, bà Lê Thị Bé B được quyền liên hệ với cơ quan, nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/8/2025, ông C và bà C1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Văn Thị C1 là nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu; các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Bà Văn Thị C1: Xác định thửa đất số 27 có nguồn gốc của bà Văn Thị H2 là cô ruột của bà tặng cho bà từ năm 1997; ông P có ký vào Biên bản kiểm tra ngày 18/4/2006; vợ chồng bà có bán cho ông Đ thửa đất số 09 (nay là thửa 1109, 1110) theo giấy tay ngày 08/6/1998, giấy mua bán không ghi diện tích, vị trí; không bán thửa đất số 19, mà thửa đất này do ông H1 bán cho ông P, bà B; có bán cho ông P, bà B 01 sào đất thuộc thửa số 26, việc mua bán có làm giấy tờ tay ngày 17/02/2004 âm lịch; khi ông P, bà B làm nhà, chuồng bò thì bà có biết nhưng không phản đối vì bà cho ở nhờ trên đất. Bà C1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà và ông C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà.

2. Luật sư Nguyễn Thị Thế H: Ông Đ xác định diện tích đất tranh chấp do ông mua của nhiều người khác nhau, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không triệu tập những người bán đất cho ông Đ. Giấy bán đất ngày 17/02/2004 thể hiện ông C, bà C1 bán cho ông P, bà B 01 sào đất thuộc thửa 26, hai bên chỉ tranh chấp diện tích đất thuộc thửa 27, nhưng ông P, bà B phản tố yêu cầu huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho bà C1, ông C đối với thửa 26 là không đúng. Tại Biên bản ghi lời khai của đương sự (bút lục số 04) thể hiện ông P có ký vào Biên bản kiểm tra ngày 18/4/2006. Bản án sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc của thửa đất số 27. Luật sư đồng ý với yêu cầu của bà C1.

3. Ông Đào Viễn P, bà Lê Thị Bé B:

Xác định ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận đối với các thửa 1109, 1110, nhưng không biết 02 thửa đất này có phải là thửa 09 hay không, 02 thửa đất này do ông Đ mua của bà C1, ông C theo giấy tay ngày 08/6/1998; thửa 19 do ông bà mua của ông H1 vào khoảng năm 2003-2004; ông bà có mua của ông C, bà C1 01 sào đất thuộc thửa 26 bằng giấy tay ngày 17/02/2004 âm lịch và

chưa làm thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận; chữ ký tại Biên bản kiểm tra ngày 18/4/2006 không phải của ông, đề nghị Toà án tiến hành giám định; diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 27 do bà C1, ông C bán cho ông Đ vào năm 1998, có giấy tờ nhưng hiện đã mất; vợ chồng ông bà trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1998 đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà C1, ông C và 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 toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông C, bà C1 làm trong hạn luật định, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo: Tại phiên toà phúc thẩm, ông P không thừa nhận chữ ký của mình trong biên bản kiểm tra và có yêu cầu giám định chữ ký; đồng thời bản án sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc thửa đất số 27 và lời khai của các đương sự có nhiều mâu thuẫn. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Bùi Đình C và bà Văn Thị C1 làm trong hạn luật định. Ông C sinh năm 1958, bà C1 sinh năm 1963 là những người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của ông C, bà C1 đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông C, bà C1 khởi kiện yêu cầu ông P, bà B tháo dỡ các công trình gồm nhà tạm, chuồng bò có trên diện tích đất khoảng 457m^2 thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ 72, toạ lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và trả diện tích đất này cho ông bà. Ông P, bà B yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL.170369 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 07/11/2007 đối với thửa đất nêu trên cho ông C, bà C1. Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông C và bà C1, nhận thấy:

Mặc dù trong hồ sơ vụ án có "Biên bản kiểm tra hiện trạng, vị trí, nguồn gốc lô đất xin cấp GCNQSDĐ" (bút lục số 293) có chữ ký của ông P, nhưng tại

phiên toà phúc thẩm ông P không thừa nhận chữ ký này là của mình và có yêu cầu giám định. Đây là yêu cầu mới của đương sự, là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm và việc tiến hành giám định chữ ký của ông P là cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

Tại cấp sơ thẩm, ông P và ông Đ khai nguồn gốc thửa đất số 27 là do 02 ông mua của nhiều người nhưng không có đất của ông C, bà C1. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm ông P khai thửa đất này do ông Đ mua của bà C1, ông C và giấy tờ mua bán đã thất lạc. Như vậy, cần thiết phải điều tra làm rõ nguồn gốc thửa đất số 27.

Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào quá trình quản lý, sử dụng đất của ông P, bà B để công nhận thửa đất số 27 thuộc quyền sử dụng của ông P, bà B và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, bà C1 là chưa có cơ sở vững chắc.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của ông C, bà C1 là có căn cứ một phần để chấp nhận. Cần huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung như đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông C, bà C1 không phải chịu.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Đình C và bà Văn Thị C1.

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí phúc thẩm: Ông Bùi Đình C và bà Văn Thị C1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa