

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

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

Bản án số: 208/2025/DS-PT
Ngày 08 tháng 9 năm 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Võ Văn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 Lê Tấn C - Kiểm sát viên cao
cấp.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân
tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai
bằng hình thức trực tuyến đối với vụ án dân sự thụ lý số 517/2025/TLPT-DS
ngày 25 tháng 4 năm 2025 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 32/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm
2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 736/2025/QĐ-PT
ngày 22 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1966; địa chỉ cư trú:
Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng); có
mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1984; có mặt
2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972; có mặt
3. Ông Trần Văn D, sinh năm 1986; vắng mặt

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị H, bà Phạm Thị Kim D1, ông Phạm Công L, ông Nguyễn Văn V1; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng); ông T1, bà D1, ông L có mặt, ông V1 và bà H vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện B;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Lâm Đồng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn V là Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo trình bày của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn V: Năm 1995 ông V nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S một phần đất có diện tích 943m² thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 27 thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/12/1997, nhưng sau đó toàn bộ diện tích đất trên đã bị các ông Trần Văn Đ, Trần Văn D, Trần Văn T2 lấn chiếm. Vì vậy, ông V khởi kiện yêu cầu: Ông D trả lại 325,6m² đất thuộc thửa đất 281; ông T2 trả lại 224,2m² thuộc thửa đất 282; ông Đ trả lại 407,7m² thuộc thửa đất 283 cùng thuộc tờ bản đồ số 32, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo trình bày của các bị đơn là ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn D, ông Trần Văn T2: Các thửa đất số 281, 282, 283 đã được nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Lê Đức U, bà Phạm Thị S1, ông Nguyễn Công C1 và đã nhận đất xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2016 đến nay. Việc ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này là do bị

cấp nhầm. Do đó, ông Đ, ông D, ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông V và công nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V đối với ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn D, ông Nguyễn Văn T về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn D, ông Nguyễn Văn T:

Công nhận cho ông D được quyền sử dụng 325,6m² đất thuộc thửa đất 281; ông T được quyền sử dụng 224,2m² thuộc thửa đất 282; ông Đ được quyền sử dụng 407,7m² thuộc thửa đất 283 cùng thuộc tờ bản đồ số 32, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn V đối với thửa đất số 168, diện tích 943m², tờ bản đồ số 32 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 08 tháng 7 năm 2024, ông Nguyễn Văn V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Diện tích đất các bị đơn đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do ông V nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S vào năm 1995 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/12/1997. Đây là chứng cứ pháp lý buộc các bị đơn phải trả lại đất cho ông vì đã có hành vi sử dụng trái phép tài sản của nguyên đơn.

Ông Trần Văn Đ và ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông Đ, ông T, ông D nhận chuyển nhượng thửa đất số 281, 282, 283 hợp pháp từ ông Lê Đức U, bà Phạm Thị S1, ông Nguyễn Công C1 và đã nhận đất xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2016 đến nay. Việc ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này là do bị cấp nhầm. Đề nghị Tòa án xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông V.

Ông Phạm Công L, bà Nguyễn Thị H, bà Phạm Thị Kim D1 trình bày quan điểm: Thống nhất với trình bày của ông Đ, ông T, ông D về việc đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Phạm Văn S và xác nhận ông S chưa từng chuyển nhượng đất cho ông V và ông V cũng không có đất ở khu vực đang có đất tranh chấp.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Từ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định các thửa đất số 281, 282, 283 do các bị đơn nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Lê Đức U, bà Phạm Thị S1, ông Nguyễn Công C1. Ông V khởi kiện chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được xác định là cấp không đúng đối tượng để yêu cầu bị đơn trả lại đất là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V và 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 xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn V được nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn V như sau:

[3.1] Theo ông Nguyễn Văn V trình bày, vào năm 1995 ông V nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S một phần đất có diện tích 943m² thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 27 thôn Đ, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/12/1997. Hiện nay thửa đất trên đã được tách thành thửa đất số 281 có diện tích 325,6m² do ông Trần Văn D đang sử dụng; thửa đất số 282 có diện tích 224,2m² do ông Nguyễn Văn T đang sử dụng và thửa đất số 283 có diện tích 407,7m² do ông

Trần Văn Đ đang sử dụng. Ông V cho rằng các bị đơn là ông D, T, Dương chiếm dụng đất của ông V không có căn cứ pháp luật nên khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn D trình bày: Đất ông đang sử dụng do nhận chuyển nhượng từ anh trai là ông Trần Văn Đ; nguồn gốc đất do ông Đ nhận chuyển nhượng một phần từ ông Lê Đức U theo Giấy sang nhượng đất ngày 13/9/2016 (ông U nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn B) và một phần từ bà Phạm Thị S1 theo Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 24/12/2016 (bà S1, ông B đều là con của ông Phạm Văn S). Ông Nguyễn Văn T trình bày: Đất ông đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị Y theo Giấy sang bán đất thổ cư ngày 09/01/2007 (bà Y nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị H1 theo Giấy sang nhượng đất ngày 25/01/2003). Ông Trần Văn Đ trình bày: Đất ông đang sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị S1 và ông Nguyễn Công C1 theo Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 12/8/2016.

[3.3] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông V đều trình bày về 03 thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do ông V nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S vào năm 1995 nhưng ông V không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Quá trình khởi kiện tại Tòa án, chứng cứ duy nhất mà ông V cho rằng mình có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 281, 282, 283 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông V ngày 19/12/1997. Tuy nhiên, khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thu thập chứng cứ thì Ủy ban nhân dân huyện B không trả lời về việc cấp giấy chứng nhận cho ông V có đúng trình tự, thủ tục luật định hay không nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có liên quan trực tiếp tới yêu cầu khởi kiện, phản tố của các đương sự để giải quyết vụ án mà không căn cứ vào chứng cứ duy nhất là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[3.4] Hồ sơ vụ án thể hiện: Tại Biên bản xác minh vụ việc ngày 13/11/2016 tại nhà riêng của ông Nguyễn Văn V gồm có các ông Trần Văn Đ, ông Nguyễn Đình C2 là Trưởng thôn Đông La I, ông Phạm Văn B1 là Công an viên xã L và ông Trần Thanh H2 (bố của ông Đ), ông V trình bày: “Khu đất của ông Nguyễn Công T3, Lê Đức U, Nguyễn Văn T, các hộ ở khu đất này cấp sai tên tôi, nay tôi đề nghị cấp lại cho các hộ này”, ngoài ra ông V còn thừa nhận không có đất ở Khu ngã ba Đ I (vị trí đất tranh chấp) mà do được cấp nhầm sang tên cho ông V nên ông V đồng ý khi nào có sổ đỏ thì cho ông Đ mượn để tách thửa. Mặc dù tại Đơn khiếu nại ngày 20/10/2021, ông V thừa nhận chữ ký và chữ viết “Nguyễn Văn V” trong đơn khiếu nại đúng là của mình nhưng thay đổi lời khai không thừa nhận biên bản được lập ở nhà riêng, chữ ký và chữ viết không phải là của ông. Tuy nhiên, ông V không chứng minh được việc ký vào Biên bản xác minh ngày 13/11/2016 là do bị lừa dối hay ép buộc nên không có cơ sở chấp nhận; vì vậy cần xác định

nội dung tại biên bản này thể hiện đúng ý chí của ông V, là cơ sở để Tòa án giải quyết vụ án.

[3.5] Mặt khác, tại Biên bản làm việc ngày 14/01/2022, ông Phạm Văn B xác nhận các thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Phạm Văn S khai phá từ trước năm 1984, đến năm 2003 ông S chết thì để lại đất cho các con là ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị S1, ông Phạm Văn T4, ông Phạm Công L và những người này sau đó đã chuyển nhượng cho người khác, trong đó có ông Đ và ông T; còn ông V thì không có đất ở vị trí này. Những người làm chứng khác gồm ông Phạm Công L (con của ông S) trình bày sau khi được cha cho đất, do không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho các bị đơn, không chuyển nhượng cho ông V. Ngoài ra, ông Nguyễn Quang Q và ông Nguyễn Văn S2 cũng xác nhận sự việc ông V không có đất ở khu này và cũng chưa bao giờ sử dụng đất ở vị trí hiện nay đang tranh chấp.

[3.6] Như vậy, không có cơ sở xác định ông V có quyền sử dụng hợp pháp đối với đất tranh chấp, trong khi ông Đ, ông T, ông D chứng minh được nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng từ ông Lê Đức U, bà Phạm Thị S1, ông Nguyễn Công C1 và đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2016 đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, đồng thời chấp nhận toàn bộ phản tố của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn V kháng cáo nhưng không xuất trình được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác có giá trị làm thay đổi được quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn V phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Áp dụng: Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Dân sự năm 2015 và 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu ông Trần Văn Đ trả lại diện tích 407,7m² thửa 283; ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích 224,2m² thửa 282; ông Trần Văn D trả lại diện tích 325,6m² thửa 281, thuộc tờ bản đồ số 32, xã L, huyện B.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn D, ông Nguyễn Văn T:

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn V, thửa 168, diện tích 943m², tờ bản đồ số 27 (68-3) xã L, huyện B theo Quyết định số 248/QĐ-UB ngày 19/12/1997 của UBND huyện B.

2.2. Công nhận diện tích đất 407,7m² thửa 283, tờ bản đồ số 32 tại xã L, huyện B cho ông Trần Văn Đ.

2.3. Công nhận diện tích 224,2m² thửa 282, tờ bản đồ số 32 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Văn T.

2.4. Công nhận diện tích 325,6m² thửa 281, tờ bản đồ số 32 tại xã L, huyện B cho ông Trần Văn D.

Kèm theo họa đồ đo đạc ngày 27/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn V phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn T, ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn D mỗi người 19.338.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn V phải chịu 600.000 đồng, được trừ vào 375.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0004485 ngày 16/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Ông V còn phải nộp 225.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Văn D 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0012892 ngày 21/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Hoàn trả cho ông Trần Văn Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0012891 ngày 21/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0012890 ngày 21/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu số 0008989 ngày 15/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

- Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT & KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA (TK-NTCL).

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

Ngô Mạnh Cường