

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
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: 516/2025/DS-PT
Ngày: 29 - 9 - 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 Nguyễn Văn Minh

Các thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh – 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 Trần Đăng Ry – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, 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 389/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2025 về việc “*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 14/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông (nay là tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 843/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1956; địa chỉ: tổ dân phố E, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố E, phường Đ, tỉnh Lâm Đồng), (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M:

Bà Phạm Thị H; địa chỉ: tổ dân phố E, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố E, phường N, tỉnh Lâm Đồng), (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Công T, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn E, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn E, xã Q, tỉnh Lâm Đồng), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1958; địa chỉ: A L, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là A L, phường Đ, tỉnh Lâm Đồng), (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: thôn E, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn E, xã Q, tỉnh Lâm Đồng), (vắng mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Lâm Đồng); địa chỉ: đường P, phường B, tỉnh Lâm Đồng, (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Tháng 7 năm 2006, bà Nguyễn Thị M sang nhượng cho ông Trần Công T, bà Nguyễn Thị H1 một phần thửa đất số 176, tờ bản đồ số 1, diện tích 810m² tại thôn A, xã Đ, thị xã G (nay là tổ C, phường N, thành phố G), tỉnh Đắk Nông. Hiện trạng thửa đất có một căn nhà cấp 4 và công trình phụ, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 29/6/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M (thực tế thời điểm cấp GCNQSDĐ chồng bà M đã chết từ lâu, con trai còn nhỏ, nên đất là của một mình bà M). Nguồn gốc đất do bà M nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Phi N ngày 03/6/2004.

Khi chuyển nhượng, bà M và ông T viết giấy tay, thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 08m x 70m, cụ thể: 08 mét chiều ngang theo mặt đường tỉnh lộ 4, vào sâu 70m tính từ mép đường nhựa, không trừ lộ giới.

Do có việc gấp về quê, nên khi chuyển nhượng đất, bà M chỉ chỉ vị trí đất, không đo đạc, chỉ mốc ranh. Ông T đã thanh toán cho bà M đủ số tiền, bà M giao GCNQSDĐ cho ông T để tách bìa.

Ngày 25/8/2006, ông T được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 560m², trong GCNQSDĐ trừ 18 mét lộ giới nên đã lấn vào phần đất của bà M ở phía

sau. Năm 2018, ông T đã tự ý xây kè và gạch tường cao 1,5m trên phần diện tích đất của bà M (khoảng 100m²).

Do đó bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất đã lấn chiếm là 74m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 01; đất tọa lạc tại phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: phía Đông giáp ông N1, phía Tây giáp ông T, phía Nam giáp bà O, phía Bắc giáp đường bê tông.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG272000 đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 01, diện tích 560 m² do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 25/8/2006 cho ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H1; đất tọa lạc tại phường N, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn ông Trần Công T và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn C trình bày:

Ngày 24/7/2006, vợ chồng ông T, bà H1 nhận chuyển nhượng của bà M diện tích đất 560m², thuộc một phần thửa đất số 176, tờ bản đồ số 1, diện tích 810m² tại thôn A, xã Đ, thị xã G (nay là tổ C, phường N, thành phố G), tỉnh Đắk Nông. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường N.

Ngày 27/7/2006, ông đã nhờ cơ quan chuyên môn đo đạc để cấp lại GCNQSDĐ mới, cụ thể là biên bản kiểm tra xác minh thực địa, sơ đồ chuyển quyền sử dụng đất. Việc đo đạc có sự chứng kiến và có chữ ký của bà M.

Ngày 25/8/2006, Ủy ban nhân dân thị xã G đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 272000 cho ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất 198, tờ bản đồ số 01, diện tích 560 m². Gia đình ông sử dụng ổn định, đúng diện tích 560m² đất theo như hợp đồng và GCNQSDĐ được cấp nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M. Đối với các công trình trên phần đất tranh chấp, hiện tại ông đã dỡ bỏ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố G ông Huỳnh Ngọc T1 trình bày:

Ngày 24/7/2006, bà Nguyễn Thị M lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 198, tờ bản đồ số 01, diện tích 560m² tại tổ dân phố C, phường N, thành phố G cho vợ chồng ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H1; hợp đồng được Ủy ban nhân dân phường N chứng thực. Ngày 27/7/2006, các bên đã lập biên bản kiểm tra xác minh thực địa, sơ đồ chuyển quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân

phường N và Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã G xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng.

Trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng và các tài liệu liên quan, Ủy ban nhân dân thị xã G đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 272000 ngày 25/8/2006, thửa đất 198, tờ bản đồ số 01, diện tích 560 m² cho ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất nhận chuyển nhượng này.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Trần Công T, không trình bày gì thêm.

Anh Nguyễn Công H2 trình bày: Anh H2 là con ruột của bà M. Thời điểm bà M nhận chuyển nhượng đất từ ông Hồ Phi N2, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Công T2 thì anh H2 còn nhỏ, không biết và không có đóng góp gì trong giá trị thửa đất. Đất này cấp cho hộ nhưng thực tế là của một mình bà M, anh H2 không liên quan gì.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã 03 lần tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ vào các ngày 30/6/2023, ngày 10/4/2024 và ngày 12/8/2024. Nguyên đơn đề nghị lấy kết quả đo đạc ngày 10/4/2024, bị đơn yêu cầu đo đạc lại. Kết quả đo đạc ngày 12/8/2024 (theo yêu cầu của bị đơn) giữ nguyên như kết quả ngày 10/4/2024, do đó Hội đồng xét xử sử dụng kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, lồng ghép ngày 10/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, các bên vẫn giữ nguyên yêu cầu, không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông (nay là tỉnh Lâm Đồng) đã quyết định:

Căn cứ Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất đã lấn chiếm là 74m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 01; đất tọa lạc tại phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: phía Đông giáp ông N1, phía Tây giáp ông T, phía Nam giáp bà O, phía Bắc giáp đường bê tông.

- Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG272000 đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 01, diện tích 560 m² do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 25/8/2006 cho ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H1; đất tọa lạc tại phường N, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2024, người đại diện theo ủy quyền của bà M là bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và Người đại diện theo ủy quyền của bà M là bà Phạm Thị H trình bày: Ngày 24/7/2006 ông T lập hợp đồng sang nhượng từ giấy viết tay, theo hợp đồng này thì ông T cho rằng đã trừ 16 mét hành lang. Bà M không đồng ý với hợp đồng này, việc ông T thực hiện là trái với thỏa thuận giữa các bên. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Vào ngày 24/7/2006 bà M có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, thời điểm chuyển nhượng đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Việc bà M trình bày là không có căn cứ chứng minh, kháng cáo của bà M là không có cơ sở. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M kháng cáo cho rằng bà chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Công T, bà Nguyễn Thị H1 phần đất có diện tích 08m ngang x 70m sâu, tính từ mép đường, không trừ lộ giới; hai bên có lập giấy tay mua bán thể hiện; ông T, bà H1 là người đang giữ giấy tay mua bán này. Tuy nhiên khi ông T, bà H1 tiến hành lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tự ý trừ 16m lộ giới và lấn vào phần đất phía sau của bà M. Do đó, ông T, bà H1 phải trả lại cho bà M phần đất đã lấn chiếm, cụ thể: tính từ tim đường hiện tại, đo vào 70m là đất của ông T, phần đất còn dư trên phải trả lại cho bà M.

Ông T, bà H1 không đồng ý với lời trình bày của bà M. Ông T, bà H1 xác định hai bên không có giấy mua bán viết tay, chỉ viết giấy đặt cọc và lập hợp đồng chuyển nhượng đánh máy.

Như vậy, tài liệu duy nhất chứng minh việc chuyển nhượng đất giữa bà M và vợ chồng ông T, bà H1 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2006. Trong hợp đồng này thể hiện diện tích chuyển nhượng là 560m², không ghi chiều rộng, chiều dài, không ghi việc có trừ lộ giới hay không.

[3] Theo Biên bản làm việc ngày 20/6/2024 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố G, tỉnh Đắk Nông xác định: GCN QSDĐ số AA 033077 cấp cho bà M ngày 29/6/2004 tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 01, diện tích 810m² đã trừ lộ giới, từ tim đường vào 16m là phần đất được công nhận quyền sử dụng đất.

Biên bản làm việc ngày 12/3/2024 tại Phòng Kỹ thuật và Quản lý kết cấu hạ tầng giao thông thuộc Sở Giao thông vận tải tỉnh Đ xác định: Tại thời điểm bà M và ông T chuyển nhượng đất năm 2006, đoạn đường tính lộ ngang qua đất có nền đường 7,5 mét, bề rộng mặt đường 3,5 mét. Đến ngày 18/01/2016, Sở G đã tổ chức sửa chữa tăng cường mặt đường, mở rộng mặt đường từ 3,5 mét lên 5,5 mét và giữ nguyên bề rộng của nền đường là 7,5 mét đoạn tuyến nêu trên. Sở G chỉ thực hiện sửa chữa trên nền, mặt đường hiện hữu, không chỉnh tuyến nên tim đường giữ nguyên, không thay đổi so với trước.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm hai bên chuyển nhượng, GCN QSDĐ đối với thửa đất các bên đang tranh chấp đã được trừ lộ giới và lộ giới là 16 mét; đến nay vẫn giữ nguyên tim đường. Bà M không cung cấp được giấy

mua bán viết tay, không chứng minh được việc hai bên có thỏa thuận chỉ bán phần đất có chiều dài 70 mét, tính từ tim đường, chưa trừ lộ giới.

Chính bà M cũng thừa nhận bà có ký vào các biên bản kiểm tra xác minh thực địa, sơ đồ thửa đất chuyển nhượng ngày 27/7/2006, được Ủy ban nhân dân phường N và Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã G xác nhận.

Hồ sơ cấp GCN QSDĐ số AG 272000 ngày 25/8/2006 cho ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H1 là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà M, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà M được miễn nộp do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ 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;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông (nay là tỉnh Lâm Đồng).

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất đã lấn chiếm là 74m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 01; đất tọa lạc tại phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: phía Đông giáp ông N1, phía Tây giáp ông T, phía Nam giáp bà O, phía Bắc giáp đường bê tông.

- Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG272000 đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 01, diện tích 560 m² do Ủy ban nhân dân

thị xã G cấp ngày 25/8/2006 cho ông Trần Công T và bà Nguyễn Thị H1; đất tọa lạc tại phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Bà Nguyễn Thị M phải chịu 12.082.000 đồng (mười hai triệu không trăm tám hai nghìn đồng), đã nộp đủ tại Tòa án.

- Ông Trần Công T phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), đã nộp đủ tại Tòa án.

2.2. Chi phí khai thác hồ sơ: Bà Nguyễn Thị M phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng), đã nộp đủ tại Tòa án.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

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

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- Đương sự (4);
- Lưu VP(6), HS(2), 17b. (LMA)

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Minh