

**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: 258/2025/DS-PT
Ngày: 10 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất;
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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên - 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 Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 10 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 dân sự thụ lý số 576/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 967/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Tổ A, Khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

Địa chỉ liên lạc: Số H L, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng).

- Bị đơn: Bà Tăng Thị T1, sinh năm 1970. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

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

1/. Ủy ban nhân dân huyện H

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Lâm Đồng. (xin xét xử vắng mặt)

Trụ sở: Phường B, tỉnh Lâm Đồng.

2/. Ông Thái Văn D, sinh năm 1956. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

3/. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1961. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố I, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng).

4/. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1963. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ B, thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

5/. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ H, thôn X, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

6/. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1969. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

7/. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1970. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố G, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng).

8/. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà K, ông C, bà H, ông C1, bà T2, bà B:
Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ A, Khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng), (Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2021). (có mặt)

9/. Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng). (xin xét xử vắng mặt)

10/. Ông Nguyễn Tăng L, sinh năm 1995. (vắng mặt)

11/. Bà Nguyễn Tăng Hồng T3, sinh năm 1998. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

12/. Bà Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm 1980. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

13/. Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1983. (vắng mặt)

14/. Ông Nguyễn Văn K2, sinh năm 1988. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ C, thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, ông K1, ông K2: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng), (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2024). (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào năm 1996, bà Tăng Thị T1 vào mảnh đất 4ha của gia đình bà Nguyễn Thị T chiếm 5.350m² đất trồng cây hàng năm, diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 20, theo dự án tổng thể 920, tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Sau khi chiếm đất bà Tăng Thị T1 đã lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 17/10/2011, UBND huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 769476, thửa số 13, tờ bản đồ số 3A, diện tích 4.360,0m², đứng tên bà Tăng Thị T1. Vì thửa đất 4.360m² nằm trong diện tích 15ha đất của bà nội bà T là bà Nguyễn Thị Đ mua lại của ông Huỳnh Văn Đ1 và con Huỳnh Ngọc Đ2 vào năm 1943, có lập văn khế mời Lý trưởng sở tại Võ Xuân H1 ký chứng nhận, giao nhận đủ tiền và giao chủ mua canh tác vĩnh viễn (chứng từ bán ruộng đất có Lý trưởng V, Phường trưởng chánh quán Nguyễn Hữu Đ3 ký chứng nhận, có dán tem lệ phí vi bằng, ghi tiếng pháp, ký ngày 27/5/1943 và có họa đồ vị trí đất đính kèm). Sau khi mua đất, bà Nguyễn Thị Đ giao lại cho con trai ruột là ông Nguyễn Văn T4 tên thường gọi là bảy tit) và bà Lê Thị C2 (vợ ông T4) canh tác, sử dụng. Năm 2021, mẹ bà là bà Lê Thị C2 bị bệnh chết có để lại “DI CHÚC”, bà Nguyễn Thị T là người thừa kế “DI SẢN” tiếp tục giải quyết tranh chấp đất trong 15 ha tại Đập C, thôn Đ, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Chiếu theo điểm e, khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003 (nay là điểm e Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013), đất gia đình bà T sử dụng đủ điều kiện để được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, hành vi chiếm đất trái pháp luật của bà T1 là vi phạm quy định tại Điều 6 Luật Đất đai 1993, Điều 15 Luật Đất đai 2003 (nay là Điều 12 Luật Đất đai 2013). Theo đó Điều 6 quy định “*Nghiêm cấm việc lấn chiếm đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép, sử dụng đất không đúng mục đích được giao, hủy hoại đất*”. Điều 15 quy định “Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai; không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích; vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; hủy hoại đất; không thực hiện đúng quy

định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất. Nhà nước nghiêm cấm hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm của người có thẩm quyền để làm trái các quy định về quản lý đất đai”. Đối với Ủy ban huyện H khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 769476, ngày 17/10/2011 cho bà Tăng Thị T1 là vi phạm quy định Điều 49, Điều 50, Điều 123 Luật Đất đai 2003 (nay là Điều 99, Điều 101 Luật Đất đai 2013).

Kèm theo đơn khởi kiện, bà T cung cấp những tài liệu, chứng cứ gồm: Đại Nam Quốc Âm Tự Vi (bản phô tô); Giấy cho đứt đất để khai thác sản xuất đề ngày 19/10/1995 (bản phô tô); Các bản dịch ngày 18/3/2010 của Công ty TNHH T10 về nội dung bán ruộng đất đề ngày 12/02/1943; 12/5/1932, 30/02/1939 (bản phô tô); Giấy chứng tử ông Nguyễn Văn T4 (bản sao); Giấy trích lục khai tử bà Lê Thị C2 (bản sao); Di chúc của bà Lê Thị C2 được Công chứng viên Phí Văn T5 - Văn phòng C4 chứng nhận ngày 21/10/2019 (bản sao); Giấy Khai sinh bà Nguyễn Thị T được UBND phường P ký ngày 11/5/2021 (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 769476, UBND huyện cấp ngày 17/10/2011 cho bà Tăng Thị T1 (bản phô tô); Biên bản tiếp công dân ngày 16/9/2024 (bản phô tô); Công văn 5027/STNMT-TTr ngày 17/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (bản phô tô); Quyết định số 10151/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của UBND huyện H về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị C2 thường trú thôn Đ, xã H, huyện H (bản sao); Biên bản hòa giải lần 1 ngày 21/5/2021, lần 2 ngày 31/5/2021 của UBND xã H về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Tăng Thị T1 (bản sao); Đơn xin xác nhận v/v sử dụng đất của gia đình bà Nguyễn Thị T ngày 24/3/2015 (sao y); Đơn xác nhận trong họ tộc về việc giao lại đất ruộng, đất màu từ bà Nguyễn Thị Đ sang ông Nguyễn Văn T4 ký ngày 12/10/2013 được UBND xã H xác nhận (sao y); Đơn xác nhận trong họ tộc ngày 14/10/2014 (sao y); Đơn xác nhận nguồn gốc đất của bà Lê Thị C2 sử dụng tại thôn Đ, xã H, huyện H ký ngày 16/3/2020 (sao y); Báo cáo số 34/BC-STNMT ngày 24/01/2017 về kết quả rà soát kiểm tra, xác minh đơn của Lê Thị C2 trú xã H, huyện H (bản phô); Giấy cho đứt đất để khai thác sản xuất do ông Nguyễn M ký ngày 19/10/1995; Giấy xác nhận về nguồn gốc đất tặng cho và trách nhiệm gìn giữ, bồi bổ số đất ruộng do ông Thái Văn D ký ngày 25/12/2019 (bản phô); Bản họa đồ “Nguyễn Cảnh”; sơ đồ giải thửa “Xứ Đồng”; Sơ đồ nền của xã H; bản đồ giải thửa (tất cả bản phô tô, theo phía nguyên đơn trình bày là bản đồ 299); Giấy xác nhận của một số người làm chứng (bản phô tô). Bà T cung cấp những người làm chứng như: ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn D1, ông Nguyễn C3, ông Thái Quốc T6, ông Nguyễn Văn B2, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn D2, ông Nguyễn Văn M1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T còn trình bày: Vị trí đất tranh chấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T1 so với bản vẽ đo đạc không giống nhau. Thửa đất bà T1 nằm trong đất gia đình bà T vì gia đình bà T cho ông Thái Văn D làm đất, sau đó ông D cho ông T7 (chồng bà T1) làm đất, nếu không đúng tại sao bà T1 hứa hẹn thỏa thuận đưa cho gia đình bà T 50.000.000 đồng nhưng

rồi bà T1 không đưa tiền. Thửa đất bà T1 không xác định được có nằm trong 4 thửa (thửa 50, 53, 63, 66) hay không. Đất gia đình bà T được quy chủ trong bản đồ 299, nằm trong 15ha nhưng không cung cấp được bản đồ 299 vì bà T có đến các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến bản đồ 299 nhưng các cơ quan này không còn lưu giữ, không có. Đất tranh chấp nằm một phần trong 15ha (4ha và 11ha) nhưng không xác định được vị trí, diện tích của 15ha (4ha và 11ha).

Nay bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu giải quyết:

1/. Buộc bà Tăng Thị T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất thửa đất số 13, tờ bản đồ 3A, diện tích 4.360,0m², tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận do chiếm đất bất hợp pháp. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T xác định buộc bị đơn bà Tăng Thị T1 trả lại diện tích đất 5282,1m² (diện tích theo kết quả đo đạc).

2/. Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BH 769476, số vào sổ cấp GCN: CH00103, do UBND huyện H cấp ngày 17/10/2011 cho bà Tăng Thị T1.

Bị đơn bà Tăng Thị T1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn T7 (chồng bà Tăng Thị T1) khai hoang vào năm 1990, đến năm 1994 ông T7 bà T1 cưới nhau về sinh sống ở canh tác trên đất này (lúc đó đất chưa tranh chấp), năm 1998 vợ chồng ông T7 bà T1 xây nhà ở trên đất khoảng 100m², năm 2000 trồng 500 trụ thanh long, năm 2003 ông T7 chết được chôn cất tại phần đất này, năm 2007 bà T1 hạ bình điện trung thế 25 Kw, năm 2010 bà T1 xây lại nhà với diện tích 150m². Trước đó gia đình bà T1 đã đóng thuế nhà đất khai hoang đến năm 2011 nhà nước cấp quyền sử dụng đất, năm 2018 bà T1 tiến hành xây dựng cổng tường rào, xây dựng chuồng chăn nuôi gà, năm 2021 xây sửa sân nhà. Tóm lại bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 còn trình bày: Ngày 18/12/2019 bà T1 có ký giấy thỏa thuận với gia đình nhà bà C2, do gia đình bà C2 nói “đất của em (bà T1) nằm trong đất nhà chị”, gia đình bà C2 thương lượng với bà T1 về số tiền 50.000.000 đồng để khởi kiện ra Tòa, bà T1 suy nghĩ đồng ý. Sau này bà Thiết N lại chồng bà T1 khai hoang đất như mọi người tại sao đất bà T1 lại nằm trong đất bà C2, bà T1 không đồng ý nên đã hủy giấy thỏa thuận đó, bà T1 tự hủy giấy thỏa thuận không cần phải có giấy tờ.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H lấy chồng ở đây, ở gần vị trí đất tranh chấp (tại thôn Đ, xã H, huyện H), bà T1 trình bày đất do khai hoang năm 1990 trong khi bà H ở gần đất đó không thấy bà T1, bà H cũng không biết bà T1 xây nhà vào năm 2011. Bà H thống nhất theo ý kiến của bà T.

Ông Nguyễn Văn C trình bày: Không xác định được thửa đất đứng tên bà T1 có nằm trong bốn thửa đất 50, 53, 63, 66 được quy chủ ông C, vì không xác định được bốn thửa đất này nên cũng không có ai quản lý đất.

Ông Thái Văn D thể hiện: Năm 1995 ông D được gia đình nhà bà C2 cho đất 8000m², ông D canh tác trên đất này, sau đó ông T7 (chồng bà T1) xin đất để canh tác trồng lang, mì, với mục đích để đất sạch cỏ nên ông D mới cho ông T7

canh tác (cho bằng miệng) chứ không cho hân. Ông D đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại về phía bên nguyên đơn bà T thống nhất theo lời trình bày bà T.

Ông Nguyễn Tăng L, bà Nguyễn Tăng Hồng T3 trình bày thống nhất theo ý kiến của bà T1.

Ủy ban nhân dân xã H trình bày: Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Ủy ban nhân dân huyện H trình bày: Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BH 769746 do UBND huyện cấp ngày 17/10/2011, đứng tên bà Tăng Thị T1 là do bà T1 nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ chồng bà là ông Nguyễn Văn T7 tại Giấy chứng nhận QSD đất số N 330921 do UBND huyện cấp ngày 30/11/1998 và bà Tăng Thị T1 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BH 769746 do UBND huyện cấp ngày 17/10/2011 là đúng quy định Luật Đất đai. Ủy ban nhân dân huyện H có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) đã quyết định:

Áp dụng Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 236 Luật Đất đai năm 2024; 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc: Buộc bà Tăng Thị T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất thửa đất số 13, tờ bản đồ 3A, diện tích 5282,1m², tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận do chiếm đất bất hợp pháp; Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BH 769476 do UBND huyện H cấp ngày 17/10/2011 đứng tên bà Tăng Thị T1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/5/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng bà T1 lấn chiếm đất, việc này có những người sống tại địa phương làm chứng và có Báo cáo số 34/BC-STNMT ngày 24/01/2017, bản đồ 299 cũng xác định việc này.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bà T1 được cấp đất là do nhận thừa kế từ chồng và được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy trình, quy định. Mặc dù khi cấp đất cho bà T1 không có số liệu đo đạc, nhưng sau này được chỉnh lý tọa độ, ranh giới theo hiện trạng sử dụng. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ghi nhận có tài sản và cây trồng trên đất là của bà T1 tạo dựng và sử dụng đã chứng minh được quá trình sử dụng đất của bà T1. Do đó cấp sơ thẩm xác định đất của bà T1 là đúng, bà T khởi kiện nhưng không có giấy tờ về quyền sở hữu, quy chủ cho gia đình bà T theo quy định. Vì vậy bản án sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T nằm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Tăng Thị T1 hoàn trả lại phần diện tích đất 5282,1m², tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng) với lý do bà T1 lấn chiếm phần đất có nguồn gốc của gia đình bà T. Bà T cho rằng phần đất này gia đình bà T nhận chuyển nhượng của cha con ông Huỳnh Văn Đ1 từ năm 1943; để chứng minh bà T cung cấp chứng từ bán ruộng (tiếng Hoa) và sơ đồ kèm theo thể hiện ông Huỳnh Văn Đ1 và con là ông Huỳnh Ngọc Đăng B3 đứt cho cụ Nguyễn Thị Đ 15 mẫu ruộng; tuy nhiên không có cơ sở để xác định diện tích, vị trí tứ cận hiện nay của phần đất theo chứng từ bán ruộng.

Bà T cho rằng phần đất tranh chấp gia đình bà T đã được quy chủ theo tài liệu 299 nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh. Mặt khác, bà T cho rằng sau khi mua đất thì cụ Đ cho lại con trai ruột là Nguyễn Văn T4 và vợ là Lê Thị C2 sử dụng; đến năm 2021 bà C2 bị bệnh chết thì để lại di chúc cho bà T sử dụng phần đất này. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Sở T tại Công văn số 34/BC-STNMT ngày 24/01/2017 thì vào năm 1987 hộ gia đình bà C2 được giao đất tại Hợp tác xã 1 – xã H để sản xuất và định cư nhưng có xâm canh nông nghiệp và có chòi tạm tại khu vực hồ C. Năm 1990, khi hồ C được nâng cấp, phần diện tích đất của hộ bà C2 nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi do Công ty TNHH MTV K3 quản lý từ năm 1988 đến nay. Gia đình bà C2 không canh tác mà bỏ hoang; đến năm 2016 bà C2 khiếu nại. Theo kết quả xác minh giải quyết khiếu nại thì phần diện tích đất gia đình bà C2 sử dụng trước đây không nằm trong phạm vi công trình đập C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ ông Nguyễn Quang P, ông Trương Văn T8, ông Lê Văn T9. Do đó, không có cơ sở xác định phần diện tích đất gia đình bà T1 đang sử dụng có nguồn gốc của cụ Đ giao lại cho vợ chồng ông T4, bà C2 sử dụng như nguyên đơn trình bày.

Trong khi đó, thửa đất số 13/4.360m², tờ bản đồ 3 A tại thôn Đ, xã H, huyện H được gia đình ông Nguyễn Văn T7 (chồng bà T1) khai hoang, sử dụng từ năm 1990; ngày 29/12/1998, ông T7 được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N330912 đối với thửa đất nêu trên. Thời điểm cấp giấy chứng nhận, đất không có tranh chấp, khiếu nại; việc cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai 1993 và điểm d khoản 2 Mục I Công văn 1427/CV-ĐC ngày 13/10/1995 của Tổng Cục địa chính hướng dẫn về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2003, ông T7 chết; năm 2011, bà T1 đề nghị cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện H đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 769476 ngày 17/10/2011 đối với thửa đất trên cho bà Tăng Thị T1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện cấp lại giấy CNQSDĐ. Việc UBND huyện H cấp lại giấy chứng nhận cho bà Tăng Thị T1 phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 về cấp giấy CNQSDĐ.

Như vậy, trong suốt quá trình từ năm 1990 đến nay, diện tích 5.282m² đất tranh chấp (trong đó có 4.360m² đất trồng cây hàng năm thuộc thửa đất số 13), tờ bản đồ số 3A tại thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận đã được UBND huyện H công nhận quyền sử dụng cho gia đình bà Tăng Thị T1.

Hiện trạng thực tế trên diện tích 4.360,0m² tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4A với diện tích 155m², sân gạch bê tông 320m², mái lợp tole kẽm; Cổng và hàng rào bao quanh đất; 01 mã xây trên lợp tole; 500 cây thanh long; 05 cây dừa; 01 trụ điện; 01 bình điện 25 kva; 01 cây xoài; 01 bụi tre; 02 cây mít; 03 cây ôi; 04 cây măng cầu tây; 01 cây me; 01 cây cau; 01 nhà kho khoảng 08 m; 01 hồ chứa nước; 01 chuồng gà; 10 cây hoa hồng; 01 cây hoa tường vi. Toàn bộ công trình, tài sản, cây cối trên thửa đất đều do gia đình bà T1 tạo lập nên, chứng minh gia đình bà T1 là người trực tiếp sử dụng thửa đất trên ổn định từ trước tới nay.

Bà Nguyễn Thị T không chứng minh được nguồn gốc đất tranh chấp; không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; không có quá trình thực tế sử dụng đất nên không có cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho gia đình bà T. Bà T khởi kiện yêu cầu bà T1 trả lại phần diện tích đất tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bà T không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng).

Áp dụng Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 236 Luật Đất đai năm 2024; 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc: Buộc bà Tăng Thị T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất thửa đất số 13, tờ bản đồ 3A, diện tích 5282,1m², tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận do chiếm đất bất hợp pháp; Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BH 769476 do UBND huyện H cấp ngày 17/10/2011 đứng tên bà Tăng Thị T1.

2/. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000764 ngày 02/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) vào phần án phí phải chịu. Đương sự đã thực hiện xong.

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

5/. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (16);
- Lưu HSA (2), VP(5) 28B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy