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: 249/2026/DS-PT
Ngày: 30 - 3 - 2026
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DAN
HNƯỚC 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: Bà Trần Thị Thu Thủy

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- 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 Trần Đăng R - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 3 năm 2026 và ngày 30 tháng 3 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 93/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026, về *"Tranh chấp đất đai, tranh chấp hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 586/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Sáu H, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Xóm B, thôn H, xã P, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ cũ: Xóm B, thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Ông Hồ L, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố B, khu phố H, xã P, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ cũ: Tổ dân phố B, khu phố H, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hồ L: Ông Hồ Văn C, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố B, khu phố H, xã P, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Tổ dân phố B, khu phố H, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Văn Đ – Đoàn Luật sư tỉnh B (nay là tỉnh Lâm Đồng), (có mặt);

Địa chỉ: Công ty L2 – Số A đường A, phường X, thành phố P, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Xóm B, thôn H, xã P, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Xóm B, thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận);

2. Bà Phan Thị N, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, thôn B, xã P, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Tổ A, thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Thuận);

3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1958 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố B, khu phố H, xã P, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Tổ dân phố B, khu phố H, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận).

4. Ủy ban nhân dân huyện T.

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

5. Ủy ban nhân dân xã C, huyện T.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã C, huyện T: Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Hồ Luận .

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:

Ngày 22/11/2007, vợ chồng ông Mai Sáu H, bà Nguyễn Thị S có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị N diện tích 4.220,7m^2 tại cây số 23 Quốc lộ A, xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã P, tỉnh Lâm Đồng) với giá 135.000.000 (Một trăm ba mươi lăm triệu) đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông cho lại bà N canh tác đất vì trên đất có cây keo lá tràm của bà N nhưng hai bên không có làm giấy tờ. Đến năm 2008, có đề án 920 về việc đăng ký quyền sử dụng đất, do bà N đang canh tác và ông H trong thời gian này đang đi biển ở tỉnh Kiên Giang nên bà N là người chỉ dẫn đất khi đo đạc và nghiệm thu đã quy chủ cho bà N vào năm 2013. Sau đó, vợ chồng ông H thực hiện việc kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 và được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 713015 vào ngày 11/3/2016.

Đến ngày 30/9/2018, ông Hồ L dùng trụ bê tông và kẽm gai rào lại toàn bộ diện tích thửa đất trên và không cho ông H vào đất nên ông H có làm đơn khiếu nại. Ngày 04/3/2019, Hội đồng hòa giải xã C (cũ) giải quyết đơn của ông, tại buổi hòa giải Hội đồng yêu cầu ông Hồ L tháo gỡ hàng rào dây thép gai trả lại hiện trạng ban đầu cho ông nhưng ông L không đồng ý nên ông khởi kiện đến Tòa án yêu cầu buộc ông Hồ L phải tháo gỡ dây kẽm gai, trụ bê tông trả lại diện tích 4.220,7m^2 cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng. Trên diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của bà N vào thời điểm năm 2007 thì không có mộ và hiện trạng cũng không có mộ.

Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Hồ L về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 713015 do UBND huyện T cũ cấp cho vợ chồng ông vào ngày 11/3/2016 đối với diện tích 4.220,7m^2. Đối với diện tích 1.914,4m^2 đất mộ của gia đình ông L, ông H cho rằng đó là trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện T cũ.

Theo đơn phản tố và quá trình tham gia tố tụng trong vụ án, bị đơn ông Hồ L, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Vào năm 1987 cha ruột của ông Hồ L là ông Hồ T, bà Phan Thị T1 và vợ chồng ông Hồ L và bà Nguyễn Thị L1 đến cây số 23 Quốc lộ A, xã Chí Công khai hoang đất để trồng trọt và chôn cất mồ mả ông bà. Diện tích đất khai hoang sử dụng khoảng 6.135m^2. Trong quá trình trồng trọt sản xuất, ông Hồ T có thuê bà Phan Thị N để phụ giúp và trả tiền công. Gia đình ông Hồ L trực tiếp quản lý, sản xuất trồng cây xen kẽ (bạch đàn, keo lá tràm) từ năm 1987 đến nay.

Đến khoảng năm 1994, 1996, 1997 cha mẹ ông Hồ L lần lượt qua đời và được chôn cất an táng tại đây, sau đó cha mẹ ông là ông Hồ L, bà Nguyễn Thị L1 tiếp tục quản lý và thường xuyên ra thăm coi đất và mồ mả. Hiện nay trong diện tích đất 6.135m^2 có 11 mộ phần của dòng tộc ông L, phần đất có mộ thì ông H không tranh chấp; đối với diện tích đất 4.220,7m^2 ông Mai Sáu H, bà Nguyễn Thị S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì năm 2013 trên đất có một ngôi mộ con gái của cháu bị đơn, đến năm 2021 thì cháu ông Hồ L đã hốt cốt nên hiện trạng không có mộ.

Năm 2009, bà Phan Thị N tự ý ra cày xới trồng cây keo lá tràm thì bị gia đình ông phát hiện nhổ bỏ ngăn chặn. Vợ ông L là bà L1 có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã C khiếu kiện nhưng không được mời giải quyết mà Ủy ban nhân dân xã C cũ ban hành công văn số 125/UBND-ĐC ngày 30/11/2009 cho rằng toàn bộ đất này do nhà nước quản lý, thừa nhận đất này là do cha ông là ông Hồ T khai hoang, không công nhận đất này cho ai, kể cả bà N. Tuy nhiên, sau đó gia đình ông Hồ L vẫn quản lý sử dụng, phát ranh làm cỏ chăm sóc mồ mả trên đất cho đến nay.

Đến cuối tháng 9 năm 2018, gia đình ông L phát hiện có nhiều dấu vết xe đi vào khu đất của gia đình mình nên đã chôn cột và rào dây kẽm gai thì ông Mai Sáu H ngăn chặn và cho rằng diện tích đất này ông H đã mua lại của bà

Phan Thị N vào năm 2007 và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/3/2016.

Việc bà N kê khai và chuyển nhượng đất cho ông Mai Sáu H từ năm 2007 là không đúng vì năm 2008 bà N dẫn cán bộ địa chính ra đo đạc, năm 2009 bà L1 tranh chấp đất với bà N, năm 2013 thì nghiệm thu và quy chủ cho bà N nhưng Ủy ban nhân dân xã C cũ lại cấp giấy chứng nhận cho ông H là không đúng. Bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa bà N, ông L diễn ra khoảng năm 2016 chứ không phải năm 2007 và giá trị chuyển nhượng các bên khai là không giống nhau cũng như không đúng với giá thực tế tại thời điểm 2007. Bà N, ông H cũng không canh tác gì trên đất tranh chấp, mà chỉ có gia đình ông L sử dụng. Lý do gia đình ông không đăng ký kê khai đối với diện tích đất này là do ngày 30/11/2009 Ủy ban nhân dân xã C cũ đã có Công văn số 125/UBND-ĐC xác định nguồn gốc đất tranh chấp này là do gia đình ông tạo lập năm 1987 là căn cứ chứng minh nguồn gốc của gia đình ông.

Bị đơn không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án hủy giấy chúng nhận quyền sử dụng đất số BS 713015 vào ngày 11/3/2016 do UBND huyện T cũ cấp cho vợ chồng ông Mai Sáu H và bà Nguyễn Thị S. Công nhận cho ông được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp là 6.135,1m^2, trong đó có 4.220,7m^2 là diện tích đất của vợ chồng ông H đã được cấp giấy chứng nhận và 1.914,4m^2 đất mồ mả của gia đình ông L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà là vợ của ông Mai Sáu H, bà thống nhất với các lời trình bày của ông Mai Sáu H, bà không đồng ý với các yêu cầu phản tố của ông Hồ L vì nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Phan Thị N vào năm 2007, vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất vào năm 2016. Bà yêu cầu Tòa án buộc ông L phải gỡ dây kẽm gai trả lại diện tích đất 4.220,7m^2 cho vợ chồng bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Bà L1 là vợ ông L và bà đồng ý với yêu cầu của ông L yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 713015 vào ngày 11/3/2016 do UBND huyện T cũ cấp cho vợ chồng ông Mai Sáu H và bà Nguyễn Thị S. Công nhận toàn bộ diện tích đất nông nghiệp là 6.135,1m^2 (trong đó có 4.220,7m^2 là diện tích đất của vợ chồng ông H đã được cấp giấy chứng nhận và 1.914,4m^2 đất mồ mả của gia đình ông L).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N trình bày: Bà là cháu gọi mẹ của ông Hồ L (bà Phan Thị T1) bằng cô ruột. Nguồn gốc đất mà ông Mai Sáu H và ông Hồ L tranh chấp là của ông Hồ T và bà Phan Thị T1 khai hoang trước năm 1982 sử dụng canh tác trồng hoa màu, đậu, dưa. Đến năm 1982, ông T không canh tác nữa nên mới ngõ ý với bà mua 03 chai thuốc trừ sâu và cho bà N làm trên thửa đất này, việc cho đất không có giấy tờ gì, diện tích ông T canh tác bao nhiêu thì bà không rõ. Từ năm 1982, bà tiếp tục canh tác đến năm 1990, bà trồng cây keo lá tràm, năm 1994 thì thu hoạch sau đó tiếp tục trồng lại. Năm 2007, bà sang nhượng lại cho vợ chồng ông Mai Sáu H diện tích từ mộ trở

ra đường quốc lộ, không rõ diện tích bao nhiêu, vì thời gian đã lâu trước đây bà không nhớ rõ nên có khai giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng, nay thì bà xác định giá chuyển nhượng là 135.000.000 đồng đúng như giấy sang nhượng năm 2007 mà ông H cung cấp cho Toà án. Sau khi bà bán đất cho ông H, ông H cho bà tiếp tục canh tác vì trên đất có cây keo lá tràm của bà, và bà cũng không trồng trọt gì khác trên đất từ khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, vợ chồng ông H cũng không canh tác gì trên đất. Ngoài phần đất đang tranh chấp thì cô dượng của bà còn có thửa đất liền kề nhưng dùng để chôn mồ mả, không liên quan đến phần đất sản xuất.

Năm 2008, bà tiến hành đăng ký quyền sử dụng, năm 2013 được đo đạc và quy chủ cho bà do thời điểm đó ông H đi Kiên Giang. Sau đó, vợ chồng ông H, tiến hành kê khai đăng ký cấp giấy chứng quyền sử dụng đất lúc nào thì bà không biết.

Năm 2009, bà L1 có tranh chấp với bà, Ủy ban nhân dân xã C đã ban hành Công văn số 125/UBND-ĐC ngày 30/11/2009 cho rằng toàn bộ đất này do nhà nước quản lý và thừa nhận đất này là của ông Hồ T khai hoang năm 1987, không công nhận đất này cho gia đình ông T cũng như bà Phan Thị N, tuy nhiên bà vẫn quản lý, sử dụng đất. Đến năm 2011, bà N phát hiện bà L1 nhổ cây keo là tràm nên bà có kiện bà L1 tại Công an xã C nhưng đến nay chưa được giải quyết trên thực tế bà N quản lý canh tác từ năm 1982 đến năm 2007, sau đó mới chuyển nhượng cho ông Mai Sáu H thì không thấy gia đình ông L tranh chấp hay khiếu nại gì. Nay bà N không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Hồ L và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Sáu H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P trình bày:

Ngày 29/11/2024, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận có văn bản số 3400/UBND-NC cung cấp thông tin cho Tòa án giải quyết vụ án với nội dung như sau:

"Tại Công văn số 125/UBND-ĐC ngày 30/11/2009 của UBND xã C trả lời đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L1 đối với bà Phan Thị N có nội dung xác định: "Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Hồ T khai hoang, sản xuất vào năm 1987, không rõ diện tích đất, không có mốc giới thửa đất cụ thể, ông T canh tác, sản xuất nông nghiệp từ năm 1987 đến năm 1990 thì bỏ hoang (vì canh tác sản xuất không hiệu quả). Tháng 6 năm 2009 bà Phan Thị N tự ý đến đất này cày xới trồng bạch đàn thì bà Nguyễn Thị L1 phát sinh tranh chấp..."

Tại đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Sáu H ngày 21/7/2013 được UBND xã C xác nhận ngày 16/12/2015, xác định thửa đất đăng ký có diện tích 6.169,6 m² thuộc thửa 22 có nguồn gốc: "của bà Phan Thị N tạo lập sản xuất nông nghiệp từ năm 1990 đến năm 2006 chuyển nhượng lại cho vợ chồng tôi tiếp tục sản xuất cho đến nay".

Tuy nhiên, tại văn bản số 30/UBND-NC ngày 06/11/2021 của UBND huyện T xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do bà Phan Thị N tạo lập năm 1990, sản xuất nông nghiệp đến năm 2006 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Mai Sáu H, bà Nguyễn Thị S sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp ổn định đến nay. Do nội dung xác định của UBND xã C và UBND huyện T về nguồn gốc đất có mâu thuẫn. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đề nghị UBND huyện T có ý kiến lại bằng văn bản về nguồn gốc đất nêu trên.

Ngày 14/11/2024, UBND xã C có Công văn số 320/UBND-ĐC về việc cung cấp thông tin pháp lý về đất tranh chấp giữa ông Mai Sáu H đối với ông Hồ L (Công văn trên thay thế cho Công văn số 125/UBND-ĐC ngày 30/11/2009 của UBND xã C về việc trả lời đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của bàn Nguyễn Thị L1 và Công văn số 192/UBND-ĐC ngày 11/10/2023 của UBND xã C về việc cung cấp thông tin pháp lý về đất tranh chấp giữa ông Mai Sáu H đối với ông Hồ L tại xã C) theo đó, UBND xã C xác định lại nguồn gốc sử dụng đất tranh chấp giữa ông Mai Sáu H và ông Hồ L tại khu vực B, xã C như sau:

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Thửa đất số 22, diện tích 6.169,6 m² có nguồn gốc đất do bà Phan Thị N sử dụng đất để canh tác nông nghiệp trồng hoa màu như các loại đậu, dưa ổn định từ năm 1990, đến ngày 22/11/2007 bà Phan Thị N lập giấy viết tay chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Mai Sáu H, bà Nguyễn Thị S sử dụng sản xuất nông nghiệp ổn định đến nay.

2. Công tác kê khai đăng ký đo đạc, quy chủ sử dụng: Căn cứ Bản đồ đo đạc địa chính dự án tổng thể 920 (nghiệm thu năm 2013, chỉnh lý năm 2016) thì thửa đất tranh chấp giữa ông Mai Sáu H và ông Hồ L thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, diện tích 6.169,6 m² (có 636,2 m² nằm trong hành lang an toàn đường bộ) được quy chủ cho bà Phan Thị N. Tại thời điểm triển khai đo đạc do vợ chồng ông Mai Sáu H bận làm ăn xa tại tỉnh Kiên Giang không có mặt tại địa phương để dẫn đạc; thời điểm đó, ông H có cho bà Phan Thị N mượn khu đất trên để canh tác nên bà N đứng ra chỉ ranh giới khu đất đang sử dụng và được đo đạc, quy chủ cho bà Phan Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận, kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân P, tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Ngoài nội dung tại Công văn số 320/UBND-ĐC ngày 14/11/2024 của UBND xã C nêu trên, tại buổi hoà giải ngày 12/6/2025, đại diện hợp pháp của UBND xã C có ý kiến giữ nguyên ý kiến tại văn bản số 336/UBND-ĐC ngày 05/12/2024. Nội dung Công văn số 336/UBND-ĐC của UBND xã C (cũ) thể hiện:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Thửa đất trên có nguồn gốc do bà Phan Thị N sử dụng đất để canh tác nông nghiệp trồng hoa màu như các loại đậu, dưa ổn định từ trước năm 1990, đến năm 2007 bà Phan Thị N chuyển nhượng lại bằng giấy viết tay cho vợ chồng ông Mai Sáu H, bà Nguyễn Thị S sử dụng sản xuất nông nghiệp ổn định đến nay. Đồng thời, trước thời điểm bà Phan Thị N

chuyển nhượng lại đất nông nghiệp cho vợ chồng ông Mai Sáu H, bà Nguyễn Thị S thì bà N là người trực tiếp canh tác, sản xuất nông nghiệp tại thửa đất trên. Ngoài bà Phan Thị N ra, không có ai sản xuất nông nghiệp tại thửa đất này.

- Lý do có sai sót về nguồn gốc đất đã xác nhận trước đây: Trong quá trình giải quyết và trả lời đơn tranh chấp của bà Nguyễn Thị L1 đối với bà Phan Thị N do Uỷ ban nhân dân xã chưa xác minh cụ thể nhân chứng để làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng nên dẫn đến việc trả lời nguồn gốc khu đất trên chưa chặt chẽ, thiếu chính xác; đồng thời, việc xác nhận vào đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận của ông Mai Sáu H trước đây (thời điểm họp xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo Đề án tổng thể 920) để đẩy nhanh tiến độ nên quá trình họp xét chủ yếu dựa vào nguồn gốc hộ ông Mai Sáu H kê khai trong đơn nên việc xác nhận nguồn gốc vào đơn đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận của ông H chưa chính xác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

[1] Căn cứ:

Khoản 9 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 104, Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 131, Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 163, Điều 164; Điều 166, Điều 182; Điều 221 Bộ luật Dân sự.

Khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

Điều 99, Điều 100, Khoản 2 Điều 101, Khoản 2 Điều 105, Khoản 3 Điều 167, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Sáu H: Buộc ông Hồ L, bà Nguyễn Thị L1 phải tháo gỡ toàn bộ dây kẽm gai, trụ bê tông trả lại diện tích 4.220,7m^2 tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21 toạ lạc tại Quốc lộ A, xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã P, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 713015 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/3/2016 cho vợ chồng ông Hồ L và bà Nguyễn Thị S. (*Diện tích đất 4.220,7m^2 có điểm toạ độ "13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20" theo mảnh trích đo bản đồ vị trí đất tranh chấp do Công ty TNHH T2- Đo đạc HTB ban hành ngày 06/6/2025).*

(Kèm theo bản án là mảnh trích đo bản đồ vị trí đất tranh chấp do Công ty TNHH T2- Đo đạc HTB ban hành ngày 06/6/2025).

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Hồ L về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 713015 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp

ngày 11/3/2016 cho ông Mai Sáu H và bà Nguyễn Thị S.

[2.3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ L về việc công nhận cho gia đình ông Hồ L được quyền sử dụng đối với diện tích đất 4.220,7m^2 thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 713015 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/3/2016 cho vợ chồng ông Mai Sáu H và bà Nguyễn Thị S.

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 13/10/2025, ông Hồ L kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Trần Văn Đ, cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyên đơn, chỉ dựa vào hợp đồng mua bán đất bằng giấy viết tay để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là không đúng quy định pháp luật. Theo Ủy ban nhân dân xã C, Ủy ban nhân dân huyện T thì ông H không trực tiếp sử dụng đất, đất đang có tranh chấp, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thông qua Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận của địa phương là vi phạm quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề án 920 của Ủy ban nhân dân tỉnh B có từ ngày 01/4/2009 nên không thể có việc quy chủ cho bà N từ năm 2007 được. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, có sự việc ông H, cán bộ địa chính giả chữ ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang được Cơ quan điều tra thụ lý. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Ông Hồ Văn C đồng ý với ý kiến của Luật sư, không trình bày gì thêm.

Ông Mai Sáu H đề nghị 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 đúng các quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc thửa đất 22, Tờ bản đồ số 21 của cụ Hồ T, cụ T1 (cha mẹ của ông Hồ L) sử dụng, không đăng ký, đã tặng cho bà N. Công văn của Ủy ban nhân dân các cấp thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là đúng quy định pháp luật, đúng theo Nghị định số 43/2014/NĐCP của Chính phủ. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, 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 Hồ L là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về diện tích đất tranh chấp:

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, địa chỉ Quốc lộ A, xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay thuộc xã P, tỉnh Lâm Đồng), diện tích 4.220,7 m^2, sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 713015 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/3/2016 cho ông Mai Sáu H, bà Nguyễn Thị S.

[2.2]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng, quản lý đất tranh chấp:

Nguyên đơn ông Mai Sáu H cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị N có giấy viết tay ghi ngày 22/11/2007 có chữ ký của vợ chồng ông, bà Phan Thị N và có chữ ký của bà Lê Thị P là người chứng kiến. Ngày 11/3/2016, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 713015 đối với diện tích 4.220,7m^2 thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21 cho vợ chồng ông Mai Sáu H và bà Nguyễn Thị S.

Việc Ủy ban nhân dân xã C trước đây cung cấp thông tin nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông Mai Sáu H và ông Hồ L có sự mâu thuẫn, không phù hợp về nguồn gốc đất tranh chấp giữa Công văn số 125/UBND-ĐC ngày 30/11/2009 của UBND xã C, Công văn số 30/UBND-NC ngày 06/11/2021 của UBND huyện; Công văn số 192/UBND-ĐC ngày 11/10/2023 của UBND xã C là do quá trình xác minh, kiểm tra liên quan đến nguồn gốc đất tranh chấp chưa đảm bảo chặt chẽ dẫn đến việc cung cấp, trả lời cho TAND tỉnh tại các văn bản trên bị mâu thuẫn.

Ngày 29/11/2024, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận (cũ) có văn bản số 3400/UBND-NC; ngày 14/11/2024 và ngày 05/12/2024 Ủy ban nhân dân xã C có văn bản số 320/UBND-ĐC và Công văn số 336/UBND-ĐC xác định nguồn gốc đất tranh chấp do bà Phan Thị N sử dụng đất để canh tác nông nghiệp trồng hoa màu ổn định từ năm 1990, đến ngày 22/11/2007 bà Phan Thị N lập giấy viết tay chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Mai Sáu H, bà Nguyễn Thị S sử dụng sản xuất nông nghiệp ổn định đến nay.

Về công tác kê khai đăng ký đo đạc, quy chủ sử dụng: Căn cứ Bản đồ đo đạc địa chính dự án tổng thể 920 (nghiệm thu năm 2013, chỉnh lý năm 2016) thì thửa đất tranh chấp thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, diện tích 6.169,6 m² được quy chủ cho bà Phan Thị N. Tại thời điểm triển khai đo đạc do vợ chồng ông Mai Sáu H bận làm ăn xa tại tỉnh Kiên Giang không có mặt tại địa phương để dẫn đạc và có cho bà Phan Thị N mượn khu đất trên để canh tác nên bà N đứng ra chỉ ranh giới khu đất đang sử dụng và được đo đạc, quy chủ cho bà Phan Thị N.

Giấy sang nhượng đất ngày 22/11/2007 giữa vợ chồng ông H với bà N có người chứng kiến là bà Lê Thị P, xác nhận từ 1987 về sau này chỉ thấy bà N trực

tiếp sử dụng thửa đất, trồng keo lá tràm (nay bán cho ông H), không thấy ai khác canh tác thửa đất này.

Xét kháng cáo của Bị đơn về xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thì nhận thấy:

Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định nguồn gốc đất là của cha mẹ ông Hồ L là cụ Hồ T, cụ T1 khai phá từ trước năm 1987 là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc sau đó cụ T, cụ T1 không sử dụng đất và cho lại bà N canh tác sử dụng nhưng bà N không có căn cứ chứng minh việc được tặng cho (chỉ nói bằng miệng) nên nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc bà N được tặng cho là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Tiếp theo, Toà án cấp sơ thẩm nhận định bà Phan Thị N quản lý, sử dụng đất đến năm 2007 thì làm giấy sang nhượng cho ông Mai Sáu H, bà Nguyễn Thị S. Năm 2008, khi cơ quan có thẩm quyền thực hiện đo đạc theo đề án 920 bà N đã thực hiện đăng ký kê khai thửa đất, được quy chủ sử dụng đất. Công văn của Ủy ban nhân dân các cấp lý giải về việc bà N đã sang nhượng đất cho ông H, bà S nhưng được ông H, bà S cho bà N tiếp tục sử dụng đất, trên đất có cây keo lá tràm đã được bà N trồng trước đó và bà N là người kê khai, đăng ký. Nên khi cơ quan có thẩm quyền thực hiện đo đạc đất (ông H, bà S đi Kiên Giang không có mặt ở đia phương) thì bà N là người đang quản lý, sử dụng đất đứng ra chỉ đất đo đạc và địa phương quy chủ cho bà. Tuy nhiên, tại Công văn số 30/UBND-NC ngày 06/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc cung cấp thông tin gửi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận kèm theo các tài liệu (BL119-127) thể hiện phần đất diện tích 4.220,7m^2 thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21 đến năm 2006, bà N chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp. Cho đến thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận vợ chồng ông H sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp nhưng thực tế vợ chồng ông H không trực tiếp sử dụng đất. Mặt khác, trong hồ sơ vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập không có tài liệu, chứng cứ thể hiện nội dung vào năm 2008, khi cơ quan có thẩm quyền thực hiện đo đạc theo đề án 920, thì bà N đã thực hiện đăng ký kê khai thửa đất, được quy chủ sử dụng đất. Từ đó cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án.

Thêm nữa, văn bản 125/UBND-ĐC ngày 30/11/2009, Ủy ban nhân dân xã C có trả lời đơn tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị L1 với bà Phan Thị N thì bà Nguyễn Thị L1 và bà Phan Thị N không đủ điều kiện được Nhà nước giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thế nhưng, ngày 14/11/2024 và ngày 05/12/2024 Ủy ban nhân dân xã C có văn bản số 320/UBND-ĐC và Công văn số 336/UBND-ĐC xác định nguồn gốc đất tranh chấp do bà Phan Thị N sử dụng đất để canh tác nông nghiệp trồng hoa màu ổn định từ năm 1990, đến ngày 22/11/2007 bà Phan Thị N lập giấy viết tay chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Mai Sáu H, bà Nguyễn Thị S sử dụng sản xuất nông nghiệp ổn định đến nay. Lý do sai sót về nguồn gốc đất là trong quá trình giải quyết và trả lời thì Ủy ban nhân dân xã chưa xác minh cụ thể dẫn đến việc trả lời nguồn gốc thiếu chính xác. Nếu vậy thì tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị L1 với bà

Phan Thị N năm 2009 về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất vẫn chưa được giải quyết triệt để nên việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật .

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *"Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 713015 cho vợ chồng nguyên đơn thì các bên không có tranh chấp, thửa đất tranh chấp đã được bà N sử dụng đất ổn định từ trước năm 1990 đến khi bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, sau khi bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông H thì bà N và vợ chồng ông H tiếp tục sử dụng đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vợ chồng ông H, bà S là đúng quy định tại Điều 70 nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ"* là không có căn cứ pháp luật .

[2.3]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Hồ L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 713015 do Ủy ban nhân dân huyện T cũ cấp cho vợ chồng ông Mai Sáu H, bà Nguyễn Thị S ngày 11/3/2016 đối với diện tích 4.220,7m^2 và yêu cầu công nhận cho ông L được quyền sử dụng diện tích đất này.

Theo Mảnh trích đo khu đất tranh chấp ngày 12/4/2023 thể hiện trên đất có 11 ngôi mộ (mộ đất, mộ xây, mộ hốt cốt) nhưng theo Biên bản xem xét thẩm định thì thể hiện trên đất có 06 mả xây; 02 mả đất và 64 cây keo lá tràm, trong đó có 56 cây keo lá tràm trên diện tích đã cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn; Xét thấy Mảnh trích đo này thì đo theo chỉ dẫn của nguyên đơn và bị đơn trong toàn bộ diện tích **6.169,6 m² đất** (trong đó có 4220,7 m^2 đang tranh chấp và diện tích còn lại chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tranh chấp).

Theo Mảnh trích đo bản đồ vị trí đất tranh chấp do Công ty TNHH T2- Đo đạc HTB ban hành ngày 06/6/2025 (đo ngày 03/6/2025-BL371) thì trên diện tích đất tranh chấp 4.220,7 m^2 đất có thể hiện không có mộ, toàn bộ mộ nằm trên vị trí đất các đương sự không tranh chấp; các đương sự đều xác nhận toàn bộ mộ nằm trên diện tích đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất tranh chấp không có mộ; chỉ có một vị trí đất là hố do ông Hồ Văn C chỉ dẫn và xác định là "mộ hốt cốt" và trình bày năm 2013 phía dòng họ của ông L có chôn con gái (2 tuổi) của cháu ông L, năm 2021 cháu ông đã hốt cốt đi chôn nơi khác nên hiện trạng hiện nay là hố. Tuy nhiên Mảnh trích đo bản đồ vị trí đất tranh chấp do Công ty TNHH T2- Đo đạc HTB ban hành ngày 06/6/2025 này không đảm bảo giá trị chứng cứ theo quy định tại Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự vì Bản đồ đo đạc (trích đo, trích lục thửa đất) do công ty Đ1 tư nhân hoặc đơn vị có tư cách pháp nhân đo vẽ lập ra, chỉ là tài liệu kỹ thuật để xác định diện tích, ranh giới, kích thước thửa đất. Để làm căn cứ giải quyết vụ án thì bản đồ, trích đo đó phải được Văn phòng đăng ký đất đai (hoặc Chi nhánh VPĐKĐĐ) thẩm tra, xác nhận theo quy định tại Điều 70 và Điều 77 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (hướng dẫn Luật Đất đai 2013) mới có giá trị pháp lý. Đồng thời, quy định tại *điểm b khoản 5 Điều 9 của Nghị định* 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định Trách nhiệm thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính:

"*Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện"*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu trên giải quyết vụ án là không đúng về tố tụng và chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ chưa làm rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng, quản lý đất tranh chấp, chưa xem xét giải quyết triệt để yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Hồ L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 713015 do Ủy ban nhân dân huyện T cũ cấp cho vợ chồng ông Mai Sáu H, bà Nguyễn Thị S ngày 11/3/2016 đối với diện tích 4.220,7m^2, xem xét quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định và yêu cầu công nhận cho ông L được quyền sử dụng diện tích đất này.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót, không giải quyết hết các yêu cầu của đương sự trong vụ án, dẫn đến việc giải quyết vụ án không được triệt để, không bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được để giải quyết việc tranh chấp cho các đương sự, do đó cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

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

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

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

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; Điều 308; Điều 310 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Luận .

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

4. 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 tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án DS tỉnh Lấm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt