

**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: 185/2026/DS-PT
Ngày: 17 - 3 - 2026
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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 17 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 dân sự thụ lý
số: 363/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 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 111/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025
của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 315/2026/QĐ-PT ngày
11 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Ông Đàm Minh V, sinh năm 1971; Cư trú tại: 152- ĐT 484,
T, A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Nay là phường S, tỉnh Đồng Tháp) (có mặt);

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị Thanh H, sinh năm
1996 (vắng mặt);

Cư trú tại: Khu phố I, phường L, thị xã P (N là phường P, tỉnh Đồng Nai).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hoàng Tư L - Công ty L3; Địa chỉ: 4 N, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt);

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1975; Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đàm Văn Đ, sinh năm: 1970; Cư trú tại: Ấp T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (có mặt);

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

- Bà Lý Thị L1, sinh năm 1977 (vắng mặt);
- Chị Hoàng Thị Thùy T, sinh năm 1998 (vắng mặt);
- Anh Hoàng Chí P, sinh năm 2001 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

Đại diện theo ủy quyền của bà L1, chị T, anh P: Ông Đàm Văn Đ, sinh năm 1970; Cư trú tại: Ấp T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (có mặt);

- Ông Lê Xuân T1, sinh năm 1970; Cư trú tại: Ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (có mặt);

- Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt);

- Ngân hàng N1 chi nhánh B1, T, Địa chỉ: thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) (vắng mặt);

4. Người làm chứng:

- Ông Mai Xuân T2, sinh năm 1967 (vắng mặt);
- Ông Trần Đình T3, sinh năm 1972 (vắng mặt);
- Ông Mai Văn N, sinh năm 1976 (có mặt);
- Ông Trần Thanh T4, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

- Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1951 (có mặt);

Cư trú tại: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai)

5. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Đàm Minh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn ông Đàm Minh V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp

cho nguyên đơn Luật sư Hoàng Tư L trình bày: Vào ngày 11/01/1994 ông V, ông Hoàng Văn B và ông Lê Xuân T1 cùng chung nhau mua 01 thửa đất của ông Đàm Văn T5 (hiện nay không rõ ở đâu) với diện tích 100.000m² (10ha); Tọa lạc tại ấp S, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ). Ông V, ông B, ông T1 đồng ý chia làm ba phần bằng nhau đối thửa đất nêu trên nhưng không phân chia ranh giới mà chỉ nói miệng với nhau và cùng nhau trồng hoa màu (cây trồng ngắn ngày như đậu, bắp....) và cùng chia nhau hoa lợi ba phần bằng nhau.

Trong thời gian 01 năm, ông V, ông B, ông T1 cùng thực hiện canh tác trồng cây điều bao phủ (2/3) diện tích. Tuy nhiên, vì điều kiện hoàn cảnh gia đình ông V ở quê gặp nhiều khó khăn ông V phải về quê, trước khi về quê ông V có tin tưởng giao phần đất của ông cho ông B và ông Thanh quản L2 giữ, đến năm 1997 khi ông V quay trở lại Bù Đ1 gặp ông B và có đi thăm đất thì được biết diện tích đất trên còn nguyên vẹn. Lúc này ông T1 không còn ở địa phương và ông T1 đã bán phần đất của mình cho người khác (ông V không biết ông T1 bán cho ai) nên ông V giao phần đất của ông V cho ông B trông coi quản lý giữ, hai bên chỉ nói miệng với nhau không lập văn bản. Thời điểm này trên đất có trồng cây Điều, ông V có nói với ông B là hoa lợi ông thu được bao nhiêu thì cứ sử dụng chứ ông V không lấy, thỉnh thoảng ông V có điện thoại hỏi ông N, ông T6, ông T3 thì được biết ông B vẫn đang sử dụng diện tích thửa đất này.

Năm 2023 ông V gọi điện thoại cho ông N, ông T6, ông T3 thì được biết ông B đã bán cho ông T1 diện tích 1.800m² (1,8ha), phần đất còn lại ông B đã đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ mà không thông báo cho ông V biết.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Văn B phải có nghĩa vụ trả lại cho ông V diện tích 30.946,1m² thuộc thửa đất số 226; tờ bản đồ số 32, có diện tích: 45.221,9m²; tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện B cấp giấy CNQSDĐ ngày 21/8/2021 cho hộ ông Hoàng Văn B và bà Lý Thị L1 theo Biên bản trích đo ngày 16/7/2024 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2024 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho cho hộ ông Hoàng Văn B và bà Lý Thị L1 nêu trên.

Bị đơn ông Hoàng Văn B và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông B thừa nhận vào năm 1994 ông B, ông V và ông Lê Xuân T1 có mua chung một thửa đất của ông Đàm Văn T5 tại ấp T, huyện B, tỉnh Bình Phước khoảng 10ha đất rừng sau đó 03 bên cùng nhau phát dọn và sử dụng khoảng diện tích hơn 03 ha trồng bắp, đậu và một số cây điều. Cũng trong năm 1994 ông V về quê tỉnh Đồng Tháp sinh sống, cho đến năm 2023 ông V về đòi đất và làm đơn khởi kiện, khi đi ông V cũng không gửi gắm ông B trông coi đất giữ.

Năm 1995 ông T1 bán phần đất làm chung của ba người cho một người tên D, sau đó ông D đã bỏ đi khỏi địa phương không rõ địa chỉ. Do không có số điện

thoại của ông V và cũng không biết ông V ở địa chỉ nào nên ông B và ông T1 không thông báo cho ông V biết. Phần còn lại cuối năm 1995 ông B có khai phá thêm và đến năm 1997 ông B có mua một thửa đất của ông Đặng Văn C1, bà Nguyễn Thị G; địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện B với diện tích khoảng hơn 2ha. Đến năm 2017 ông B làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Còn phần đất của ông V thì ai lấn chiếm ông B hoàn toàn không biết vì đất của ông V thì ông V tự quản lý, ông B không giữ và quản lý hộ ông V.

Ông B hoàn toàn không bán đất cho ông T1 như lời trình bày của ông Đàm Minh V.

Nay ông V có đơn yêu cầu khởi kiện buộc ông B phải trả diện tích: 30.946,1m² nằm trong thửa đất số 226; tờ bản đồ số 32, có diện tích: 45.221,9m²; Tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước; Được UBND huyện B cấp giấy CNQSDĐ ngày 21/8/2021 cho hộ ông Hoàng Văn B và bà Lý Thị L1 và hủy giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên thì ông B không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân T1 trình bày: Năm 1994 ông T1, ông V và ông B cùng mua chung diện tích đất khoảng 10ha của ông Đàm Văn T5. Khoảng năm 1995 ông T1 đã nhận phần đất diện tích khoảng 3ha và đã bán cho người khác (hiện nay người đó ở đâu không rõ). Sau đó ông T1 đi lập nghiệp tại tỉnh Đắk Lắk, đến năm 1996 ông T1 quay trở lại huyện B mua lại của ông B một thửa đất có diện tích khoảng 1,8ha, giá 7.000.000 đồng (hai bên không làm giấy tờ gì), đất này ông T1 cũng đã bán cho người khác. Như vậy, phần đất mua chung của ông T1, ông V và ông B thì ông T1 đã nhận nên ông T1 không liên quan đến phần đất còn lại. Còn ông V kiện ông B thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị L1 trình bày: Bà L1 và ông B là vợ chồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V thì bà L1 không đồng ý, vì thửa đất này không liên quan đến ông V và đất cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông B, bà L1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện B - Đại diện theo ủy quyền ông Ngô Văn T7, kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện B là UBND xã T Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Sỹ A trình bày: Năm 2009 xã T được đo đạc chính quy đối với phần diện tích thuộc đất lâm phần tách ra khỏi 3 loại rừng giao về địa phương quản lý (Quyết định 3428/2009/QĐ-UBND ngày 07/12/2009 về việc thu hồi đất lâm nghiệp của Công ty C3 và ban Q giao UBND huyện B quản lý). Chủ đầu tư là sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B và đơn vị thực hiện là Trung tâm kỹ thuật Địa chính thuộc sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thực hiện. Khi tiến hành đo đạc, UBND xã T cán bộ thôn, ấp dẫn cán bộ đo đạc đến các hộ dân thực hiện đo giải thửa theo hiện trạng sử dụng đất đối với từng thửa đất của các hộ dân trong đó có khu đất mang tên hộ ông Hoàng Văn B được đo

đặc xác định tại thửa số 226 tờ bản đồ số 32, diện tích 45.221,9m². Năm 2017, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 08/2017/QĐ-UBND ngày 09/02/2017 của UBND tỉnh B, ban hành quy định về chính sách đối với quỹ đất nông nghiệp tách ra khỏi lâm phần theo quy hoạch 3 loại rừng trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Các hộ dân tiến hành đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định tại Quyết định số 08/2017/QĐ-UBND ngày 09/02/2017 của UBND tỉnh. Hộ ông Hoàng Văn B đã liên hệ UBND xã T làm thủ tục đăng ký cấp giấy toàn bộ diện tích đất trên là lâm phần, năm 2009 giao về địa phương quản lý, UBND tỉnh có chủ trương giao về địa phương quản lý và xem xét cấp cho người dân, năm 2009 ông B kê khai phần đất trên. Năm 2017, ông B liên hệ UBND xã T để được cấp sổ đỏ và được UBND huyện cấp sổ đỏ. Việc UBND huyện B cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 226; tờ bản đồ số 32, diện tích 45.221,9m²; Tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, ngày 01/8/2017 cho hộ ông Hoàng Văn B và bà Lý Thị L1 là đúng trình tự thủ tục và đối tượng của pháp luật. Vì vậy, UBND huyện không đồng ý yêu cầu khởi kiện việc hủy giấy chứng nhận QSDĐ của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên Ngân hàng N1 chi nhánh huyện B1 trình bày: Ngày 16/4/2025 ông Hoàng Văn B, CCCD số: 070075001287, sinh năm: 1975; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước là người được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 05375 do Văn phòng công chứng (VPCC) Phạm Văn T8 chứng nhận ngày 06/8/2018 thực hiện ký kết với A1 Chi nhánh huyện B1 để thế chấp Quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất có số phát hành: CD 821150, thửa đất số 226, tờ bản đồ số 32, diện tích 45.221,9m², địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay tại A1 Chi nhánh huyện B Tây B. QSDĐ để thế chấp nêu trên đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 16/4/2025 vì vậy việc thế chấp QSDĐ nêu trên là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Đến thời điểm hiện tại ông Hoàng Văn B vẫn thực hiện đúng theo các thỏa thuận đã cam kết tại Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng do vậy về phía Ngân hàng không có ý kiến gì thêm, nếu sau này Ông Hoàng Văn B vi phạm các nội dung đã thỏa thuận tại các Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ áp dụng các biện pháp theo đúng quy định nội bộ của A1 và quy định của pháp luật (bao gồm biện pháp khởi kiện) để thu hồi nợ.

Người làm chứng ông Mai Xuân T2 trình bày: Ông T2 và ông V, ông B, ông T1 có mối quan hệ quen biết. Năm 1994 ông T2 biết và chứng kiến ông V, ông B, ông T1 cùng nhau hùn tiền mua chung 01 thửa đất của ông Đàm Văn T5 khoảng 10ha đất rừng tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá tiền là 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn), ông T2 là người viết giấy mua bán

giùm, (Hiện ông T5 đã không còn ở địa phương). Sau khi mua đất thì ông V, ông T1, ông B cùng nhau canh tác trồng Điều được khoảng 2/3 diện tích còn lại trồng cây ngắn ngày như đậu, bắp, bo bo... đến năm 1995 thì ông V vì điều kiện gia đình gặp khó khăn nên phải về quê ở Đồng Tháp -S, có gửi lại phần đất của mình cho ông T1 và ông B trông coi và quản lý giùm (ông T2 nghe ông T1 và ông V nói lại). Năm 1997 ông T1 đi Đắc Lắc làm ăn và có bán phần đất của ông T1 cho ông D (khoảng 03ha), nay ông D đi đâu và làm gì ông T2 không biết; Cũng trong năm 1997 ông V về lại Bù Đ1 và ông T2 có nghe ông V nói do không ở lại trong coi được phần đất của mình nên nhờ ông B trông coi và từ năm 1997 đến năm 2023 ông V mới quay trở lại làm đơn khởi kiện ông B đòi lại đất. Khoảng năm 1998 ông T1 về lại T, Bù Đ1 và có mua của ông B phần đất khoảng 02 ha và ông T1 đã được cấp giấy CNQSDĐ tên ông T1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng ông Trần Đình T3 trình bày: Ông T3 và ông V, ông B, ông T1 có mối quan hệ quen biết. Năm 1994 ông T3 có biết và chứng kiến ông V, ông B, ông T1 cùng nhau hùn tiền mua chung 01 thửa đất của ông Đàm Văn T5 khoảng 10ha đất rừng tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước do ông T3 có canh tác một thửa đất liền với đất ông V, ông B, ông T1. Sau khi mua đất thì ông V, ông T1, ông B cùng nhau canh tác trồng Điều được khoảng 2/3 diện tích còn lại trồng cây ngắn ngày như đậu, bắp, bo bo... đến khoảng năm 1995 thì ông V vì điều kiện gia đình gặp khó khăn nên về quê ở Đồng Tháp, có gửi lại phần đất của mình cho ông B trông coi và quản lý giùm. Ông T1 cũng bỏ đi nơi khác làm ăn và có bán phần đất của ông T1 cho ông D (khoảng 03ha), nay ông D đi đâu và làm gì không biết. Năm 1998 ông T1 về lại T, Bù Đ1 và có mua của ông B phần đất khoảng 02ha và ông T1 đã được cấp giấy CNQSDĐ tên ông T1, phần còn lại thì ông B đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng ông Mai Văn N trình bày: Ông N và ông V, ông B, ông T1 có mối quan hệ quen biết. Năm 1994 ông T3 có biết và chứng kiến ông V, ông B, ông T1 cùng nhau hùn tiền mua chung 01 thửa đất của ông Đàm Văn T5 khoảng 10ha đất rừng tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước do ông N có canh tác một thửa đất liền với đất ông V, ông B, ông T1. Sau khi mua đất thì ông V, ông T1, ông B cùng nhau canh tác trồng Điều được khoảng 2/3 diện tích còn lại trồng cây ngắn ngày như đậu, bắp, bo bo... đến khoảng năm 1995 thì ông V vì điều kiện gia đình gặp khó khăn nên về quê ở Đồng Tháp, có gửi lại phần đất của mình cho ông B trông coi và quản lý giùm. Ông T1 cũng bỏ đi nơi khác làm ăn và có bán phần đất của ông T1 cho ông D (khoảng 03ha), nay ông D đi đâu và làm gì không biết. Năm 1998 ông T1 về lại T, Bù Đ1 và có mua của ông B phần đất khoảng 02ha và ông T1 đã được cấp giấy CNQSDĐ tên ông T1, phần còn lại thì ông B đã làm thủ

tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị G trình bày: Bà G và ông B, bà L2 có mối quan hệ quen biết từ năm 1997 và vợ chồng bà G có bán cho vợ chồng ông B một thửa đất có diện tích 02ha tại ấp T, xã T, huyện B, đất trống, chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Thửa đất này gắn liền với thửa đất ông B bà L1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà G không liên quan, không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người làm chứng ông Trần Thanh T4 trình bày: Ông T4 và ông B có quen biết do là người cùng quê. Việc ông V, ông B, ông T1 mua chung đất ông T4 không biết chỉ nghe em trai Trần Đình T3 nói lại, ông T1 không biết và không chứng kiến. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T4 không liên quan nên không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Đàm Minh V về việc yêu cầu ông Hoàng Văn B trả lại cho ông V diện tích 30.946,1m² thuộc thửa đất số 226; tờ bản đồ số 32, có diện tích: 45.221,9m²; tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là ấp S, xã T, tỉnh Đồng Nai), đất đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CD 821150, sổ vào sổ cấp GCN: CH01720 ngày 01/8/2017 cho hộ ông Hoàng Văn B và bà Lý Thị L1 theo Biên bản trích đo ngày 16/7/2024 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 821150, sổ vào sổ cấp GCN: CH01720, thửa đất số: 226, tờ bản đồ số: 32, diện tích: 45.221,9 m² do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/08/2017 đã cấp cho cho hộ ông Hoàng Văn B và bà Lý Thị L1.

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

Ngày 26/9/2025, nguyên đơn ông Đàm Minh V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Đàm Minh V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Hoàng Tư L thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm về tố tụng và nội dung như sau:

Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không lập biên bản kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo Nghị quyết 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, vi phạm nguyên tắc tranh tụng và quyền tiếp cận chứng cứ của đương sự, không trưng cầu giám định đối với

“giấy mua bán đất” có dấu hiệu giả mạo (lập năm 2018 nhưng ghi lùi năm 1997), không tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung chứng cứ theo Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hơn nữa, xác định sai tư cách tố tụng của đương sự như bà Lý Thị L1 không được xác định đúng là đồng bị đơn hoặc người có quyền lợi liên quan; bà Nguyễn Thị G bị xác định sai là người làm chứng, không đưa ông Đặng Văn C1 vào tham gia tố tụng. Ngoài ra, không làm rõ giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất đang tranh chấp với ngân hàng nhưng vẫn xét xử và tách quan hệ này là chưa đảm bảo giải quyết triệt để vụ án.

Về nội dung, mặc dù chưa có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về nguồn gốc đất, chưa làm rõ nhưng vẫn kết luận đất do khai phá và nhận chuyển nhượng là vi phạm nguyên tắc đánh giá chứng cứ tại Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hồ sơ vụ án không thể hiện tài liệu chứng minh quá trình sử dụng đất hợp pháp của bị đơn: không có kê khai, nộp nghĩa vụ tài chính. Việc xác định giao dịch mua bán đất năm 1997 không được kiểm chứng khách quan: không người làm chứng, không đối chiếu ranh giới, mâu thuẫn với hồ sơ kê khai đất liền kề. Đồng thời, không làm rõ sự mâu thuẫn giữa nguồn gốc “khai phá” và “nhận chuyển nhượng” trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận. Việc cấp đất theo Quyết định 384/QĐ-UBND ngày 02/8/2017 của UBND huyện B chưa được làm rõ về căn cứ pháp lý, ranh giới, diện tích so với quỹ đất thu hồi theo Quyết định 3428/QĐ-UBND ngày 07/12/2009 của UBND tỉnh B; có dấu hiệu không đúng diện tích và không phù hợp quy hoạch. UBND huyện ban hành quyết định “giao đất và cấp giấy chứng nhận” trong cùng một văn bản, không căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm và không đúng mẫu theo Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ T9, là trái quy định pháp luật.

Bị đơn ông Hoàng Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lý Thị L1, chị Hoàng Thị Thùy T, anh Hoàng Chí P, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Đàm Văn Đ thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm với lý do: Ông B chỉ quản lý phần diện tích tương ứng với phần góp vốn của mình trong diện tích 10ha, không quản lý đất giùm cho ông V. Diện tích đất hiện ông B quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017 tăng thành 45.221,9m² là do vào năm 1997 mua đất liền kề của bà Nguyễn Thị G khoảng 20.000m², nội dung khởi kiện và kháng cáo của ông V là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân T1 trình bày do là anh em thân tình nên lúc mua bán không làm giấy tờ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo qui định pháp luật.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung, các bên đều thống nhất cho rằng 02ha đất ông B mua của bà G nằm trong 45.221,9m² đất hiện do hộ ông B đang quản lý, sử dụng. Hiện ông B đang quản lý 45.221,9m² nhưng trong đó có 02ha mua của bà G, như vậy nếu so sánh với phần đất ông B được chia 1/3 của 10ha cộng với diện tích mua của bà G thì tổng cộng ông B được quản lý sử dụng hơn 05ha. Xét thấy ông B đã sử dụng diện tích đất trên liên tục trong thời gian dài; đã kê khai, đăng ký và được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi ông V đã từ bỏ quyền sử dụng đất từ năm 1995 đến nay gần 30 năm, ông V cũng không trực tiếp sử dụng, không kê khai, không đứng tên trong Sổ địa chính; không thực hiện quyền quản lý, sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất, ông B đã trồng cây, sử dụng ổn định liên tục, không tranh chấp với ai. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do; Ngân hàng N1 chi nhánh B1, T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo nguyên đơn ông Đàm Minh V trình bày:

Ngày 11/01/1994 ông V, ông Hoàng Văn B và ông Lê Xuân T1 cùng chung nhau mua 01 thửa đất của ông Đàm Văn T5 (hiện nay không rõ ở đâu) với diện tích 100.000m² (10ha); tọa lạc tại ấp S, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình quản lý, sử dụng đất của ông V, ông B, ông T1 đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của mỗi người trong diện tích 100.000m² (10ha) mua chung như sau:

- Ông T1 đã chuyển nhượng cho người khác;

- Ông B đã chuyển nhượng diện tích 1.800m² (1,8ha) cho ông T1. Hiện nay, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

- Ông V chỉ quản lý, sử dụng đất một thời gian và giao lại cho ông B. Trong phần đất có diện tích 45.221,9m²; tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/8/2017 cho hộ ông Hoàng Văn B và bà Lý Thị L1, có 30.946,1m² thuộc quyền sử dụng của ông V. Do đó, ông V khởi kiện yêu cầu ông B trả lại phần đất có diện tích 30.946,1m²/45.221,9m² thuộc thửa 226 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B, bà L1 đối với diện tích đất trên.

[2.2] Bị đơn ông Hoàng Văn B xác nhận năm 1994 ông B, ông V, ông T1 có cùng mua chung một thửa đất với diện tích 100.000m² (10ha) và ông T1 đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích thuộc quyền sử dụng của ông T1 cho người khác. Tuy nhiên, bị đơn không có bán đất cho ông T1 và không nhận trông coi đất giùm cho ông V. Phần diện tích đất 45.221,9m² mà bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm: Phần đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn trong diện tích mua chung + thửa đất bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn C1, bà Nguyễn Thị G vào năm 1997, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân T1 có cùng nội dung trình bày với nguyên đơn và xác định ông đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất khoảng 03ha trong diện tích đất mua chung cho người khác vào năm 1995. Phần đất có diện tích 17.837,8m² thửa 170 tờ bản đồ 32 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 821791 ngày 01/11/2017 (đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C2 vào ngày 08/7/2021) là phần đất do ông nhận chuyển nhượng từ ông B vào năm 1996 khoảng 1,8ha với giá 7.000.000 đồng.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Căn cứ vào lời trình bày nêu trên của các bên đương sự thì nội dung tranh chấp trong vụ án có liên quan đến 02 thửa đất gồm: Thửa đất mà ông V, ông B, ông T1 cùng mua chung vào năm 1994 và thửa đất vợ chồng bà G, ông C1 chuyển nhượng cho ông B vào năm 1997. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định cụ thể vị trí của 02 phần đất này, chưa thu thập tài liệu, chứng cứ tại cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đối chiếu và xác định thông tin về số thửa trên bản đồ địa chính, nhưng đã xác định 02 phần đất trên là thửa 226 tờ bản đồ số 32 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là chưa đủ căn cứ.

[3.2] Hồ sơ vụ án thể hiện ngày 01/11/2017, ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 821791 với diện tích

17.837,8m² thửa 170 tờ bản đồ 32 (đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C2 vào ngày 08/7/2021). Theo ông T1 trình bày phần đất này là sau khi bán đất đi lập nghiệp tại tỉnh Đắk Lắk, đến năm 1996 ông T1 quay trở lại huyện B mua lại của ông B. Trong khi đó, ông B không thừa nhận việc có chuyển nhượng đất cho ông T1. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nguồn gốc phần đất này của ông T1 đã chấp nhận lời trình bày của bị đơn là chưa đủ căn cứ và gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, bởi:

[3.2.1] Ông V, ông B, ông T1 đều trình bày có mua chung phần đất diện tích 10ha và ông T1 đã chuyển nhượng khoảng 03ha (là phần diện tích thuộc quyền sử dụng của ông T1) cho người khác. Vậy, tại thời điểm phát sinh tranh chấp thì phần diện tích đất mua chung còn lại khoảng 07ha. Nếu có việc ông B chuyển nhượng một phần đất cho ông T1, thì phần diện tích còn lại khoảng 05ha (là tương đương với diện tích đất bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[3.2.2] Mặc dù ông T1 trình bày việc chuyển nhượng giữa ông và ông B không có giấy tờ chứng minh và ông B không thừa nhận. Nhưng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và ông T1 do Ủy ban nhân dân huyện B cung cấp thì phần đất ông T1 thuộc thửa 170, tờ bản đồ số 32; phần đất của ông B thuộc thửa 226, tờ bản đồ số 32 cùng được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017; Hai thửa đất giáp ranh tứ cận với nhau; ông T1 và ông B đều có ký tên vào Phiếu lấy ý kiến khu dân cư (người giáp ranh) trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận của người còn lại. Căn cứ vào tài liệu trên có cơ sở xác định ông B đã biết và không có ý kiến đối với việc ông Thanh quản L2, sử dụng và đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa 170. Do vậy, việc xác minh làm rõ phần đất thửa 170 mà ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần đất khác (không liên quan đến phần đất tranh chấp) hay được tách ra từ phần đất của ông B là căn cứ để xem xét lời trình bày của các bên đương sự và xác định bản chất của vụ việc.

[3.3] Ông B trình bày năm 1997 có nhận chuyển nhượng thêm khoảng 02ha từ vợ chồng bà G, ông C1. Nội dung này được bà G xác nhận và chứng cứ chứng minh là Giấy mua bán đất (BL 81).

Xét, nội dung Giấy mua bán đất thể hiện ông C1, bà G có bán cho ông B, bà L1 một thửa đất có diện tích khoảng 20.000m² (02ha) đất chưa được cấp sổ chủ quyền sử dụng đất “*thửa đất liền canh với đất của ông Hoàng Văn B và bà Lý Thị L1*”, nhưng không thể hiện rõ vị trí phần đất, nên không có cơ sở xác định phần đất ông B nhận chuyển nhượng từ ông C1, bà G thuộc thửa 226, tờ bản đồ số 32.

Mặt khác, do chưa làm rõ nguồn gốc phần đất thuộc thửa 170 theo nội dung nhận định nêu tại mục [3.2], nên việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc chuyển nhượng này để chấp nhận lời trình bày của bị đơn về việc xác định phần diện tích 45.221,9m² thửa 226, tờ bản đồ số 32 bao gồm phần diện tích 03ha (trong diện tích mua chung) và 02ha (do nhận chuyển nhượng năm 1997) là chưa đủ căn cứ bởi: Nếu ông B không có chuyển nhượng một phần diện tích cho ông T1 thì nhận định của Bản án sơ thẩm là phù hợp; Nhưng nếu ông B có chuyển nhượng một phần diện tích cho ông T1, thì diện tích đất còn lại của ông B phải ít hơn phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉ còn khoảng 03ha (03ha mua chung + 02ha mua từ bà G – 1,8ha bán cho ông T1)).

[3.4] Ngoài ra, tại Mạnh trích đo địa chính khu đất số 42-2024 ngày 16/7/2024 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B thể hiện ranh phần đất tranh chấp theo xác định của ông V. Lời khai của các đương sự trong hồ sơ vụ án chỉ nêu về việc có cùng mua chung phần đất 10ha và ông T1 đã chuyển nhượng phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T1 cho người khác, nhưng không nêu vị trí đất phân chia cụ thể của mỗi người. Do đó, cần xác minh làm rõ cơ sở để ông T1, ông V xác định ranh và phần diện tích thuộc quyền sử dụng của mỗi người trong diện tích mua chung.

[4] Từ những nội dung nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ khi giải quyết vụ án mà không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; hủy Bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[5] Bản án sơ thẩm bị hủy do chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đàm Minh V;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Đàm Minh V với bị đơn ông Hoàng Văn B cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đàm Minh V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông V 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004189 ngày 20/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Ý

Ngô Mạnh Cường

Trần Thị Hòa Hiệp