

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

Bản án số: **421/2026/DS-PT**

Ngày 15-6-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thăng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương

Ông Vũ Hồng Luyến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 và ngày 15 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2026/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2026, 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 371/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2026/QĐXX-PT ngày 07 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1937.

Địa chỉ: 1, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: 120/29/1, khu phố B, phường T, thành phố Đ).

Bà H đã chết, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H gồm:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1961.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956.

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: 1, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: 120/29/1, khu phố B, phường T, thành phố Đ).

- Bị đơn: 1. Ông Đoàn Doãn N1, sinh năm 1959.

2. Bà Lữ Thị L, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Số A, đường số A, khu tái định cư P, khu phố N, phường H, thành phố B (nay là: Số A, đường số A, khu tái định cư P, khu phố N, phường T, thành phố Đ)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1961

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: 1, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: 120/29/1, khu phố B, phường T, thành phố Đ).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H1, bà T, ông N: Ông Bùi Văn G, sinh năm 1994. Địa chỉ: I N, khu phố A, phường T, thành phố Đ.

4. Ông Đinh Văn C.

Địa chỉ: C, đường B, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: 383, đường B, khu phố C, phường T, thành phố Đ).

5. Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm: 1977.

6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm: 1982.

Cùng địa chỉ: 8/21, khu phố D, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: 8/21, khu phố D, phường L, thành phố Đ).

7. Ông Nguyễn Trọng Đ1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: M, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: M, khu phố F, phường T, thành phố Đ).

8. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố B: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ.

9. Bà Trần Thị B, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: Hẻm E, khu phố D, phường T, thành phố Đ).

10. Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: Khu phố A, phường T, thành phố Đ).

11. Ông Hoàng Đức T1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số I, đường A, Khu phố B, phường T, thành phố T (nay là: Phường T, thành phố Hồ Chí Minh)

12. Ông Lê Đức H3, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ C, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: 229, tổ C, khu phố I, phường T, thành phố Đ).

13. Ông Bùi Ngọc T2, sinh năm 1985.

Địa chỉ: H, tổ D, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: 807/80/20A, tổ D, khu phố I, phường T, thành phố Đ).

14. Ông Bùi Văn H4, sinh năm 1974.

Địa chỉ: A, tổ D, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: 11, tổ D, khu phố I, phường T, thành phố Đ).

15. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: B, tổ D, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: 257, tổ D, khu phố I, phường T, thành phố Đ).

*(Ông G, ông Đ1, bà B, ông H3, ông T2, ông H4,
ông B1 có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, trình bày:

Các thửa đất số 170, 180, 189, tờ bản đồ số 16, phường T, thành phố B có nguồn gốc do gia đình bà Nguyễn Thị H khai phá từ năm 1975.

Năm 1994, gia đình bà H viết giấy tay bán cho ông Nguyễn Trung K diện tích 1.080m², phần còn lại gia đình bà H tiếp tục canh tác.

Năm 1999, gia đình bà H di cư đi vùng kinh tế mới. Năm 2002, gia đình quay lại tiếp tục canh tác trên phần đất trên. Tháng 6/2009, gia đình bà H tiến hành san lấp mặt bằng thì xảy ra tranh chấp.

Khi đó gia đình bà H mới biết rằng thửa đất số 180 và 189 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Trung K và bà Trần Thị L1; thửa đất số 170 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Lữ Thị L và ông Đoàn Doãn N1.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu ông K và bà L trả cho bà thửa đất số 180 và 189; yêu cầu ông N1 và bà L trả cho bà thửa đất số 170.

Đồng thời bà L yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00552/QSD9/1905/QĐTP/2003 ngày 18/11/2003 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Trung K và bà Trần Thị L1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00399/QSD9/812/QĐTP/2003 ngày 18/11/2003 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Đoàn Doãn N1 và bà Lữ Thị L.

Sau đó, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Trung K và bà Trần Thị L1. Tại phiên tòa sơ thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00552/QSD9/1905/QĐTP/2003 ngày 18/11/2003 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Trung K và bà Trần Thị L1.

Bị đơn - ông Đoàn Doãn N1 và bà Lữ Thị L:

Ông Đoàn Doãn N1 và bà Lữ Thị L vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Xuân Đ và bà Nguyễn Thị H2, trình bày:

Tháng 3/2016, ông Nguyễn Xuân Đ và bà Nguyễn Thị H2 nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Doãn N1 và bà Lữ Thị L thửa đất số 170, tờ bản đồ số 16,

phường T, thành phố B. Đến tháng 12/2017, ông bà đã chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Nguyễn Trọng Đ1. Ông bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai, trình bày:

Ngày 21/9/2000 bà Lữ Thị L và ông Đoàn Doãn N1 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 16, phường T. Đơn được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận, nguồn gốc đất do ông Đinh Văn C chuyển nhượng lại cho bà Lữ Thị L năm 1992, sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Ngày 19/3/2003, Phòng địa chính nhà đất có tờ trình số 492/TT.DC, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, ông N1.

Ngày 18/4/2003, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành quyết định 812/QĐ.UBTP công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, ông N1. Cùng ngày, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0039/QSD9/812/QĐTP/2003 cho bà L, ông N1.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, ông N1 là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Trọng Đ1, trình bày:

Ông Nguyễn Trọng Đ1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 16, phường T, thành phố B từ ông Nguyễn Xuân Đ và bà Nguyễn Thị H2 vào ngày 23/11/2017. Ông Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL540888 ngày 08/12/2017. Ông Đ1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông bà Trần Thị B, Nguyễn Hữu V, Hoàng Đức T1, Lê Đức H3, Bùi Ngọc T2, Bùi Văn H4, Trần Văn B1, trình bày:

Các ông bà là người đang quản lý, sử dụng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 16, phường T, thành phố B. Phần đất này các ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Đ1, bằng giấy tay. Các ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H và các con bà H.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 317/2025/DS-ST ngày 26/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tuyên xử:

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H đối với ông Nguyễn Trung K, bà Trần Thị L1.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H đối với ông Đoàn Doãn N1, bà Lữ Thị L.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Việc kháng cáo đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 06/10/2025, bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo, không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Bà H khởi kiện nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh mình là người có quyền sử dụng thửa đất số 170 đang tranh chấp. Trong khi đó, ngày 18/4/2003, bà Lữ Thị L và ông Đoàn Doãn N1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố B thực hiện đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của phía bà H là có căn cứ. Kháng cáo của bà H1 không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, ông G, ông Đ1, bà B, ông H3, ông T2, ông H4, ông B1 có mặt. Các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định của pháp luật, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về việc giải quyết vụ án:

Khởi kiện vụ án, bà H cho rằng thửa đất số 170, tờ bản đồ số 16, phường T, thành phố B thuộc quyền sử dụng của mình. Tuy nhiên, ngoài lời khai, bà H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh.

Giấy thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và biên lai thuế đất ghi ngày 20/04/1998 phía bà H xuất trình không thể hiện là thuế của thửa đất nào. Ngoài ra, theo lời khai phía bà H, đất này gia đình bà khai phá, canh tác nhưng năm 1999 thì gia đình bà di cư đi vùng kinh tế mới, năm 2002 mới trở lại địa phương.

Như vậy, đất tranh chấp có nguồn gốc là đất công thổ quốc gia. Nếu thực sự gia đình bà H có khai phá thì cũng chỉ sử dụng một thời gian, không thường xuyên, liên tục, không đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trong khi đó, ngày 21/9/2000, bà Lữ Thị L và ông Đoàn Doãn N1 đã có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 170, được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Văn C năm 1992, sử dụng ổn định và không tranh chấp.

Ngày 18/4/2003, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành quyết định số 812/QĐ.UBTP công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, ông N1. Cùng ngày 18/4/2003, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0039/QSD9/812/QĐTP/2003 cho bà L, ông N1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố B thực hiện đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

Do phía bà H khởi kiện nhưng không đưa ra được chứng cứ thực tế cũng như pháp lý để chứng minh, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của phía bà H là có căn cứ. Kháng cáo của bà H1 không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà H1 được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 371/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

Áp dụng Điều 95, Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 31 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H do bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn N kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đối với ông Nguyễn Trung K và bà Trần Thị L1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H do bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn N kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đối với ông Đoàn Doãn N1 và bà Lữ Thị L.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn N được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn N 10.000.000đ (mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007611 ngày 15/08/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hoà.

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.Đồng Nai;
- TAND KV1-Đồng Nai;
- THADS TP.Đồng Nai;
- Phòng THADS KV1-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thắng