

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: 08/2026/DS-PT
Ngày: 06 - 01 - 2026
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Ngọc Đoàn – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025 và 06 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc
thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 447/2025/TLPT- DS ngày 04 tháng
4 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024
của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1377/2025/QĐ-PT
ngày 24 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: I Đường E, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là
phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên lạc: Tổ A ấp B, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1982 (có
mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Tổ F, ấp Đ, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

Tạm trú: A L, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên lạc: Số B Chữ Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện N.

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

Địa chỉ: Ấp B, xã P, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1973 (vắng mặt);

3. Ông Đặng Văn K (T), sinh năm 1980 (chết).

4. Bà Đặng Thị P, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

5. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1854, tổ C, ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

6. Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

7. Ông Thân Hợp T1, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

8. Ông Đặng Văn K (T) (đã chết):

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn K (Tây):

- Bà Võ Thị D, sinh năm 1986 (vắng mặt);

- Cháu Đặng Võ Trường C, sinh ngày 18/9/2020 – có đại diện hợp pháp là bà Võ Thị D.

Cùng địa chỉ: Xóm B, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An (nay là xã Q, tỉnh Nghệ An);

- Ông Đặng Ngô Nhựt N1, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Q, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/8/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc H1 trình bày:

Nguyên vào ngày 09/8/2001, ông H có nhận chuyển nhượng của hộ bà Bùi Thị X diện tích đất hơn 30.000m² thuộc cánh đồng Rạch Lá, ấp Đ xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai, với giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, thủ tục chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Sau khi ký giấy sang nhượng đất và đến thanh toán đủ tiền thì bà X bàn giao cho ông H các loại giấy tờ liên thừa đất, cụ thể: Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp do Ủy ban nhân dân xã V cấp cho hộ bà Bùi Thị X ngày 05/4/1993; Biên lai đóng tiền thực hiện nghĩa vụ thuế do Ủy ban nhân dân xã V cấp ngày 09/4/1993.

Ngày 09/5/2002, ông H cùng với bà X ra Ủy ban nhân dân xã V làm hồ sơ kê khai nguồn gốc đất và đã được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận nguồn gốc đất chuyển từ hộ bà X sang cho ông H. Vì gia đình ông H ở Thành phố Hồ Chí Minh nên sau khi hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng đất, ông H đã cho các con của bà X thuê lại toàn bộ đất để trồng Dừa nước và trong coi đất giùm ông H.

Được biết thời gian trước đây ông T2 Hợp Tuyển có chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị N (không biết chuyển nhượng diện tích đất nào). Sau khi bà N đặt cọc xong, đến xem đất thì thấy ông Đặng Văn K (Tây út) đang canh tác diện tích đất trên. Lợi dụng lúc ông K đi về nhà thì bà nhờ ông K1 thuê người chặt hết lá dừa và nhờ địa chính vào đo đất. Khi đó bà N có cam kết giao đất cho ông K1 giữ canh tác, hứa sẽ cho một phần trên diện tích đất đó và bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất số AB 148670 ngày 25/5/2005 đối với diện tích 32.987m² thửa 151 tờ bản đồ số 33 xã V.

Năm 2010 ông K1 xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và yêu cầu ông K giao đất. Ông K nhầm tưởng ông H đã chuyển nhượng đất cho bà N nên không canh tác đất nữa, ông K1 vào quản lý đất sau đó cho ông Huỳnh Văn M là người thuê lại.

Nhận thấy thửa đất trên ông H nhận chuyển nhượng hợp pháp, có nguồn gốc rõ ràng, hơn nữa khi nhận chuyển nhượng ông H và bà X đã làm hồ sơ kê khai nguồn gốc đất có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V về việc bà X đã chuyển nhượng ông H và ông H đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó việc bà N tự ý lập hồ sơ kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa trên là hoàn toàn trái pháp luật, đã xâm phạm đến quyền lợi ích chính đáng của ông H.

Đối với Quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 18/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện N về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD583113 cấp ngày 05/12/2016 mang tên ông Nguyễn Xuân H, ông H không có ý kiến gì và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Quyết định này trong cùng vụ án này.

Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Phạm Thị N phải trả lại cho ông diện tích đất 31.528m² thửa đất số 230, tờ bản đồ số 70 xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 583113 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông ngày 05/12/2016.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 148670, thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 33, diện tích 32.987m², tọa lạc tại xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Phạm Thị N ngày 25/5/2005.

Tại biên bản ghi ý kiến ngày 29/12/2019; Bản tự khai ngày 20/6/2022 và các lời trình bày tiếp theo có tại hồ sơ, bị đơn bà Phạm Thị N trình bày:

Về nguồn gốc diện tích đất 32.987m², thửa 151 tờ 33 cũ (thửa mới 230 tờ 70) xã V là do vợ chồng bà (chồng bà ông Phạm Gia T3) nhờ ông Thân Ngọc T4 giúp đăng ký tham gia vào việc trồng dừa của công ty D1, ông T4 chịu trách nhiệm về vấn đề pháp lý, vợ chồng bà chịu trách nhiệm vốn, nhân công...

Sau năm 1990, việc trồng dừa thất bại, Công ty dừa không tiếp tục đầu tư. Đến năm 2002 ông T4 không cộng tác với vợ chồng ông bà nữa, nên ông bà trả lại một chút công sức cho ông T4 bằng hình thức sang nhượng phần công sức này bằng diện tích đất 32.987m².

Đối với biên bản hòa giải không thành lập ngày 16/6/1993, về việc “tranh chấp đất và phá hoại lá dừa” có nội dung như ông T4 trình bày, khi chuyển nhượng đất, bà không nghe ông T4 nói lại. Nay bà cũng không có ý kiến phản đối về lời trình bày của ông T4 về việc đất ông chuyển nhượng cho bà trước đây có tranh chấp với bà X và đã hòa giải không thành 16/6/1993.

Đầu năm 2005 ông T3 xuất cảnh đi nước ngoài nên cá nhân bà đã làm đơn xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 32.987m² trên. Đến ngày 25/5/2005 bà được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB148670. Ông T3 đã làm

các thủ tục xác nhận diện tích đất trên là tài sản riêng của bà, không liên quan đến ông, bà được toàn quyền quyết định.

Năm 2010 bà thuê người máy móc đến khai thác đất (Đào ao, làm bờ...). Trước đó (năm 2004), ông K1 (N) là người làm công cho bà có xin được khai thác đất hưởng huê lợi và thay bà giải quyết mọi vấn đề phát sinh. Bà liên tục sử dụng nuôi trồng thủy sản từ khi nhận chuyển nhượng của ông T4, đến khoảng tháng 3/2020 bà xây dựng công trình kiên cố trên đất gồm: 02 căn nhà yền, 01 căn nhà kho, 01 nhà ở.

Việc ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD583113 ngày 05/12/2016 ngay trên thửa đất của bà là sai quy trình, không đúng đối tượng và Ủy ban nhân dân huyện N đã ban hành Quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 18/10/2019 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD583113 cấp ngày 05/12/2016 mang tên ông H, lý do: cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng trình tự thủ tục.

Do đó, bà không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông H. Bà xác định không khởi kiện phản tố hay tranh chấp gì trong cùng vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 27/3/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Gia T3 trình bày:

Ông và bà N là vợ chồng hợp pháp từ năm 1980 đến ngày 28/10/2019 ông bà đã ly hôn theo “quyết định ly hôn chung thẩm tại Tòa án khu vực quận T H, B”. Trong thời gian chung sống ông và bà N có cùng với ông T2 Hợp Tuyền khai phá diện tích đất rừng 32.987m² thuộc tờ bản đồ số 33 số thửa 151, sau năm 1990 ông rời N và sau đó định cư ở Mỹ, sau này bà N được cấp sổ đỏ số AB148670 ngày 25/05/2005, số thửa 151 tờ bản đồ 33 (thửa mới 230 tờ bản đồ số 70 diện tích 31.528m²) xã V.

Ngày 14/4/2023 ông đã lập giấy xác nhận phần đất thuộc số thửa 230 tờ bản đồ 70 xã V trên là tài sản riêng của bà N. Nay ông khẳng định là không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với diện tích đất thuộc số thửa 230 tờ bản đồ 70 nêu trên (theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 341/2021 ngày 28/01/2021), đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu của ông H, công nhận quyền sử dụng hợp pháp thửa đất trên cho bà N. Ông hoàn toàn chịu trách nhiệm với lời khai trên.

Tại văn bản số 1494/UBND-TP ngày 02/3/2020 Ủy ban nhân dân huyện N có ý kiến như sau:

Ngày 25/5/2005, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 148670 cho bà Phạm Thị N đối với thửa đất số 151 tờ bản đồ số 33 (cũ) xã V, diện tích 32.987m² loại đất nuôi trồng thủy sản, nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông T2 Hợp Tuyền năm 1996.

Ngày 05/12/2016, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 583113 cho ông Nguyễn Xuân H đối với thửa đất số 230 tờ bản đồ số 70 xã V, diện tích 31.528m² loại đất nuôi trồng thủy sản, nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị X năm 2001.

Qua rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị N và ông Nguyễn Xuân H, Ủy ban nhân dân huyện N3 thấy có sự trùng lặp vị trí thửa đất số 23 tờ bản đồ số 70 (mới) và thửa đất số 151 tờ bản đồ số 33 (cũ) xã V, hai thửa đất này có cùng một vị trí và tồn tại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mang tên bà Phạm Thị N, ông Nguyễn Xuân H).

Xét thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân H, việc kê khai cấp giấy chưa đảm bảo trình tự thủ tục vì tại thời điểm ông H kê khai cấp giấy thì thửa đất số 151 đã được bà Phạm Thị N đăng ký và được cấp giấy chứng nhận. Ngày 18/10/2019, Ủy ban nhân dân huyện B1 Quyết định số 5448/QĐ- UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 583113 ngày 05/12/2016 mang tên ông Nguyễn Xuân H. Ngày 22/4/2019 Ủy ban nhân dân huyện N có văn bản số 2703/UBND- TD giải thích tình trạng xử lý liên quan giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 583113 ngày 05/12/2016 của ông Nguyễn Xuân H và hướng dẫn ông liên hệ cơ quan tòa án để giải quyết vụ việc.

Do đó với nội dung ông Nguyễn Xuân H khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Ủy ban nhân dân huyện N đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 10/5/2021 và các lời trình bày tiếp theo có tại hồ sơ, người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K1 (tên gọi khác Nguyễn Văn N2) trình bày:

Năm 2003 ông là người trông coi giữ đất cho bà N ở xã P, đến năm 2004 bà N cho biết bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 32.987m² của ông Thân Hợp T1 và yêu cầu ông trông coi và hứa sau sẽ cho ông một phần trong diện tích đất này. Khi đến đất ông thấy ông H và ông T đang khai thác đất có bờ bao tứ cận rõ ràng, phía ông H và ông T không cho ông tiếp cận quản lý đất. Lợi dụng ông T không mặt, ông cho cán bộ địa chính xã vào đo theo đường bờ mà ông H và ông T đã mốc sẵn. Đến năm 2005 thì bà N báo bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nói ông không tiếp cận đất nữa.

Năm 2010 bà N kêu ông tiếp cận quản lý đất, ông nói với ông T là đất này ông H đã bán cho bà N và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông T không đồng ý giao đất. Ông có báo với bà N, bà N có đưa một số tiền để ông mướn nhân công khai thác lá dừa cho máy cube đến vét đường mương đã có sẵn, ông T thấy vậy bỏ đất không canh tác nữa, bà N giao ông quản lý đất đến nay.

Năm 2016 ông với ông Huỳnh Văn M thỏa thuận, ông M trông coi khai thác đất, lợi nhuận thu được chia đôi cho đến ngày hôm nay. Đến năm 2019 bà N làm thủ tục ủy quyền cho ông được quản lý, canh tác, giải quyết tranh chấp đối với diện tích đất trên và hứa cho ông 0 công với 500 triệu đồng nhưng đến nay vẫn chưa giao.

Theo ông được biết trước đây ông Q giới thiệu cho bà N mua diện tích đất này của ông T1, ông T1 có tên đất ở Sở đừa (nhưng giấy tờ này đã bị hủy), bà N đã giao cho ông T1 số tiền đặc cọc là 60.000.000 đồng, nhưng khi vào xem đất, thì không có đất vì đất này là của ông H giao cho ông T quản lý, sau đó bà N tự lo giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông xác định đất này là của ông H, bà N đã bị ông Q và ông T1 lừa dối để bán đất lấy tiền ăn chia với nhau, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 14/5/2021 và các lời trình bày tiếp theo có tại hồ sơ người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan ông Thân Hợp T1 trình bày:

Trước năm 1987 Nông trường đừa An Khánh thuộc Công ty L2 phối hợp với Ủy ban nhân dân xã V tổ chức hợp triển khai việc khai hoang đất rừng nguyên sinh ở khu R (ấp Đ, xã V) để trồng đừa.

Được sự hỗ trợ vốn của Nông trường, năm 1987 ông khai hoang được khoảng 03ha (trong khoảng thời gian từ năm 1987 – 1988) trồng đừa trên đất. Đến năm 1991 Nông trường không đầu tư nữa, do đó ông cùng một số hộ dân không có khả năng tiếp tục đầu tư chăm sóc, thỉnh thoảng có đến để phát ranh giữ đừa.

Năm 1992 Ban ấp có đại diện cho các hộ dân làm đơn xin phục hóa đất, đến ngày 16/11/1992 thì Ủy ban nhân dân xã V đồng ý, các hộ dân cũng không có khả năng canh tác. Ngày 14/9/1992 Ủy ban nhân dân xã V cấp cho ông sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 138/TNN, trong đó ông kê khai “diện tích đất 30.000m² nguồn gốc do khai phá rừng”, đến ngày 29/4/1993 ông làm “Đơn xin phục hóa đất đừa cũ” diện tích đất 30.000m² trên. Đến ngày 07/5/1993 thì được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V chấp nhận. Ngày 29/4/1993 ông thuê người đến phát quang diện tích đất trên thì bị bà X ngăn cản và xuất trình đơn do bà X xin dưỡng là (đơn không có xác nhận của ấp, chỉ có xác nhận của Nông nghiệp xã và Chủ tịch) nên buộc ông phải ngừng việc phát hoang.

Ngày 16/6/1993 tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã V có tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai theo đơn khiếu nại của bà Bùi Thị X và “Đơn xin phục quá đất đừa cũ” ngày 29/4/1993. Về nội dung hòa giải bà X đã trình bày ở trên là đúng, ông xác định ông có diện tích đất 01 ha (theo biên bản ghi 1.250m²) tranh chấp chặt lá đừa nằm trong diện tích đất theo “Đơn xin phục quá đất đừa cũ” ngày 29/4/1993 và cũng chính là diện tích đất ông chuyển nhượng cho bà N theo

“Giấy sang nhượng đất trồng dừa” ngày 20/12/1996, bà N được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 20/12/1996 ông chuyển nhượng lại toàn bộ đất cho bà N với giá 20.000.000 đồng, giữa hai bên có làm tờ giấy sang nhượng đất trồng dừa bằng giấy viết tay, sau khi chuyển nhượng ông giao đất và toàn bộ giấy tờ có liên quan cho bà N.

Nay ông không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa xét xử theo quy định pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 10/6/2021 và các lời trình bày tiếp theo có tại hồ sơ, người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn K (chết) trình bày:

Ông là con ruột của bà bà Bùi Thị X (chết vào năm 2015). Nguồn gốc diện tích đất 31.528m² thửa 230 tờ bản đồ số 70 xã V đang tranh chấp giữa ông H và bà N là do bà X khai hoang vào thời gian không nhớ rõ và sử dụng đất vào mục đích trồng lá dừa. Sau đó Ủy ban nhân dân xã V có cấp cho bà X sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp đất *“Nguồn gốc là do khai hoang rừng”*. Đến năm 2002 bà X chuyển nhượng diện tích đất này cho ông H, thủ tục bằng giấy viết tay được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận việc mua bán đất. Do trước đó ông trực tiếp quản lý đất, sau khi bà X chuyển nhượng cho ông H, ông H vẫn để cho ông tiếp tục quản lý sử dụng đất hưởng lợi.

Quản lý đất được một thời gian thì có một số người đến phá phách, chặt phá lá dừa rồi bỏ đi. Sau đó thì có ông Huỳnh Văn K2 gặp ông nói diện tích đất này của bà N mua của ông Phan Văn T5, ông K2 có cất một căn chòi lá nhỏ thỉnh thoảng lui tới, thời gian này ông vẫn quản lý đất.

Năm 2010, ông K2 xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp diện tích đất 32.987m² thửa 151 tờ bản đồ số 33 xã V và yêu cầu ông giao đất. Ông nghĩ là ông H đã chuyển nhượng đất cho bà N nên không can thiệp, ông K2 vào quản lý đất cho đến nay.

Theo ông được biết năm 2016 ông H lập thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 31.528m² thửa 230 tờ bản đồ số 70 xã V, xác định rõ nguồn gốc đất là của bà Bùi Thị X khai phá năm 1990 sử dụng đến năm 2002 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Xuân H, sau đó thì ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai ngày 29/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T trình bày:

Ông có cha là ông Đặng Văn B và mẹ là bà Bùi Thị X sống với nhau sinh được tất cả 03 người con gồm: Bà Đặng Thị P, Đặng Văn T, Đặng Văn K (Tây út). Ông B mất vào ngày 15/8/1992, bà X mất vào năm 2015.

Nguồn gốc diện tích đất 31.528m² thửa 230 tờ bản đồ số 70 xã V đang tranh chấp giữa ông H và bà N là do mẹ ông khai hoang (thời gian không nhớ

rõ) và sử dụng đất vào mục đích trồng lá dứa. Thời gian không nhớ Ủy ban nhân dân xã V có cấp cho bà X sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp “nguồn gốc là do khai hoang rừng” và canh tác đến năm 2002 thì chuyển nhượng lại cho ông H, thủ tục chỉ làm giấy viết tay được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận.

Do trước đó anh chị em trong gia đình cùng mẹ trực tiếp quản lý đất, sau khi chuyển nhượng cho ông H thì ông H vẫn để cho em ruột là ông K (chết năm 2022) tiếp tục quản lý sử dụng đất hưởng lợi. Ông có nghe ông K nói lại là khi quản lý đất thì có một số người đến phá phách, chặt phá lá dứa rồi bỏ đi, sau đó thì có ông K2 đến cho rằng đất này của bà N mua của ông T5. Năm 2010 ông K2 xuất trình được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N nên ông K không canh tác đất nữa, ông K2 vào quản lý đất cho đến nay.

Do mẹ ông đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông H xong, nên nay ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án. Đề nghị Tòa xét xử vụ án theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P vắng mặt không tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

Tại bản tự khai ngày 01/8/2022, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Võ Thị D trình bày:

Bà là vợ của ông Đặng Văn K, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ trong vụ kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H đối với bị đơn bà Phạm Thị N.

Ông Đặng Văn K chết ngày 14/4/2022 (theo giấy trích lục khai tử số 25/TLKT, ngày 15/4/2022 do Ủy ban nhân dân xã P, huyện N cấp), ông Đặng Văn K có vợ là Võ Thị D và con ruột là Đặng Ngô Nhật N1, ông K không có con riêng, không nhận ai làm con nuôi, không có cha mẹ nuôi. Cha mẹ ruột của ông K đã chết trước ông K.

Bà thống nhất với lời trình bày của ông H. Kính mong Q1 tòa xem xét, giải quyết để đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của ông H theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 01/8/2022, người kế thừa quyền và nghĩa vụ ông Đặng Ngô Nhật N1 trình bày:

Ông đồng ý và thống nhất với lời khai và lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H trong vụ kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Phạm Thị N.

Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết để đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Phạm Thị N.

- Buộc bà Phạm Thị N phải thanh toán tiền giá trị đất cho ông Nguyễn Xuân H với số tiền là 7.409.080.000 đồng (Bảy tỉ bốn trăm lẻ chín triệu không trăm tám mươi ngàn đồng).

2. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và yêu cầu “hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 148670, thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 33, diện tích 32.987m² tọa lạc tại xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Phạm Thị N ngày 25/5/2005.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/10/2024, bị đơn – bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà N phải thanh toán cho ông T6 số tiền 7.409.080.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – bà Phạm Thị N trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không buộc bà N phải thanh toán cho ông H số tiền 7.409.080.000 đồng.

Nguyên đơn – ông Nguyễn Xuân H có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị N làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để

chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và 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 công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị N làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Các đương sự vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị N:

[3.1] Lời khai của các đương sự về nguồn gốc, quá trình chuyển nhượng, quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn T, Đặng Văn K, Đặng Thị P (con của bà Bùi Thị X) trình bày về nguồn gốc, quá trình chuyển nhượng, quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp như sau: Đất có nguồn gốc do bà Bùi Thị X khai phá, quản lý, sử dụng đến năm 2001 bà X chuyển nhượng lại cho ông H theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 09/8/2001 với giá 30.000.000 đồng. Sau khi ký giấy sang nhượng ông H đã thanh toán đủ tiền cho bà X và bà X đã bàn giao đất cho ông H quản lý, sử dụng. Do ông H ở Thành phố Hồ Chí Minh nên ông H đã cho các con của bà X thuê lại đất để trồng dừa nước và trông coi đất giùm ông H. Đến năm 2010, ông Nguyễn Văn K1 xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà N và nói rằng ông H đã chuyển nhượng đất cho bà N nên các con của bà X nhằm tưởng ông H đã chuyển nhượng đất cho bà N nên không canh tác trên đất nữa. Năm 2020 bà N xây dựng công trình trên đất là sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án. Chứng cứ ông H xuất trình để chứng minh cho lời trình bày của mình gồm: Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp do Ủy ban nhân dân xã V cấp ngày 05/4/1993 cho bà Bùi Thị X (BL 192); Biên lai thu tiền số 115929 của Ban Tài chính xã V ngày 09/4/1993 (BL 191); Đơn khiếu nại ngày 30/3/1993 của bà Bùi Thị X (BL 355); Biên bản hòa giải ngày 16/6/1993 của Ban tư pháp – Ủy ban nhân dân xã V về việc - về việc tranh chấp đất đai và phá hoại lá dừa giữa bà Bùi Thị X và ông Thân Hợp T1 (BL 353); Giấy sang nhượng ngày 09/8/2001 của bà Bùi Thị X và ông Phạm Xuân H2 (BL 189); Đơn kê khai nguồn gốc đất ngày 09/5/2002 của ông Nguyễn Xuân H (BL 190).

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn - bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Thân Hợp T1 trình bày về nguồn gốc, quá trình chuyển

nhượng, quá trình quản lý, sử dụng phần đất đất như sau: Nguồn gốc đất do vợ chồng bà N nhờ ông T2 Hợp Tuyển đăng ký tham gia vào việc trồng dừa của Công ty D1, ông T1 chịu trách nhiệm về vấn đề pháp lý, vợ chồng bà chịu trách nhiệm vốn, nhân công. Sau năm 1990, việc trồng dừa thất bại, công ty dừa không tiếp tục đầu tư. Đến năm 2002 ông T1 không cộng tác với vợ chồng bà nữa nên bà trả lại một chút công sức cho ông T1 bằng hình thức sang nhượng phần công sức này bằng diện tích 32.987m². Chứng cứ bà N xuất trình để chứng minh cho lời trình bày của mình gồm: Sổ Hợp đồng trồng mới cây dừa (1) ngày 22/3/1988 (BL 226); Sổ Hợp đồng trồng mới cây dừa (2) ngày 22/3/1988 (BL 222); Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 138/TNN do Ủy ban nhân dân xã V cấp ngày 14/9/1992 cho ông Thân Hợp T1 (BL 219); Đơn xin phục hóa đất dừa cũ ngày 29/4/1993 của ông Thân Hợp T1 (BL 152).

[3.2] Đối với Sổ hợp đồng trồng mới cây dừa:

Sổ Hợp đồng trồng mới cây dừa (1) ngày 22/3/1988 (BL 226) và Sổ Hợp đồng trồng mới cây dừa (2) ngày 22/3/1988 (BL 222) có cùng nội dung: Công ty L2 cấp sổ hợp đồng trồng mới cây dừa số 01/TM-DV ông Thân Hợp T1, thuộc đơn vị Tập Đoàn I, diện tích trồng mới: 1,095ha. Hai bản Sổ hợp đồng trồng mới cây dừa số có trong hồ sơ vụ án là bản photo (mờ) chưa được đối chiếu bản chính.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chiếu bản chính Sổ Hợp đồng trồng mới cây dừa (1) và Sổ Hợp đồng trồng mới cây dừa (2), chưa làm rõ tại sao hai Sổ hợp đồng này có bìa là hai số khác nhau số (1) và số (2) nhưng lại có chung nội dung Công ty L2 cấp sổ hợp đồng trồng mới cây dừa số 01/TM-DV cùng diện tích 1,095ha; Chưa làm rõ tổng diện tích đất ông T2 Hợp Tuyển trồng mới cây là 1,095ha hay 2,190ha (1,095ha + 1,095ha) là chưa đủ căn cứ để xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh đưa Công ty L2 tham gia tố tụng, chưa lấy lời khai của Công ty L2 về nguồn gốc đất, quá trình giao đất cho ông T2 Hợp Tuyển trồng mới cây dừa là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

[3.3] Đối với Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp:

Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 138/TNN do Ủy ban nhân dân xã V cấp ngày 14/9/1992 cho ông T2 Hợp Tuyển có nội dung: Đất trồng cây hàng năm tại ấp Đ gồm: Đất lúa 2.813m² + 2.969m², đất thổ cư 400m², tổng 6.182m²; Đất trồng cây công nghiệp ngắn ngày tại ấp Đ gồm: Đất trồng cây dừa 5.000m² + 30.000m², ghi chú: Khai phá rừng (BL 219).

Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp do Ủy ban nhân dân xã V cấp ngày 05/4/1993 cho bà Bùi Thị X có nội dung: Đất trồng cây lá dừa sản xuất năm 1990 ấp R, tổng diện tích 30.000m² (BL 192).

Biên lai thu tiền số 115929 của Ban Tài chánh xã V ngày 09/4/1993 có nội dung bà Bùi Thị X nộp 600.000 đồng, lý do thu: Đóng ngân sách trồng lá dứa (BL 191).

Xét thấy, tại Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 138/TNN do Ủy ban nhân dân xã V cấp ngày 14/9/1992 cho ông T2 Hợp Tuyển kê khai Đất trồng cây công nghiệp ngắn ngày gồm: Đất trồng cây dứa 5.000m² + 30.000m² tại ấp Đ; tại Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp do Ủy ban nhân dân xã V cấp ngày 05/4/1993 cho bà Bùi Thị X kê khai diện tích 30.000m² đất trồng cây lá dứa sản xuất năm 1990 ấp R. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ tại thời điểm năm 1992-1993 thì diện tích đất tranh chấp thuộc ấp Đ (theo ông T1 kê khai) hay thuộc ấp R (theo bà X kê khai) là chưa đủ cơ sở để xác định năm 1992-1993 ông T1, bà X có kê khai đối với diện tích đất tranh chấp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ sau khi đăng ký kê khai năm 1992 thì sau đó ông T1 có thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất cho Nhà nước hay không. Trong trường hợp Ủy ban nhân dân xã V, cơ quan quản lý thuế không cung cấp hồ sơ thể hiện ông T1 có đóng thuế sử dụng đất, đồng thời phía ông T1 không xuất trình được biên lai đóng thuế sử dụng đất thì cần xác định thời năm 1992 ông T1 có kê khai nhưng không thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất.

Về phía bà X cần xác minh ngoài phần diện tích đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho ông H thì bà X có còn sử dụng diện tích 30.000m² nào khác tại xã V hay không. Trong trường hợp bà X không sử dụng diện tích đất 30.000m² nào khác tại xã V, ngoài phần đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho ông H thì cần xác định Biên lai thu tiền số 115929 của Ban Tài chánh xã V ngày 09/4/1993 là bà X đóng thuế cho diện tích đất đang tranh chấp.

Khi chưa xác minh, làm rõ các vấn đề liên quan đến kê khai, đóng thuế sử dụng đất như đã nêu trên là chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[3.4] Xác định tứ cận diện tích chuyển nhượng theo các giấy tay sang nhượng và tứ cận diện tích đất tranh chấp:

[3.4.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Thân Hợp T1 và bà Phạm Thị N; Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Bùi Thị X và ông Nguyễn Xuân H

Tại Giấy sang nhượng đất trồng dứa ngày 20/12/1996 của ông Thân Hợp T1 và bà Phạm Thị N (do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cung cấp) có nội dung: *“Tôi tên là Thân Hợp T1. Hiện nay tôi đang canh tác một thửa đất trồng dứa rừng sát có diện tích khoảng bốn mẫu (04 ha) có tứ cận như sau: Đông giáp: Rạch lá nhỏ; tây giáp: ông Thân Văn L, Thân Trọng H3; Nam giáp: rạch lá lớn (sông); Bắc giáp: ông Nguyễn Văn L1. Nay tôi nhượng lại thửa đất nêu trên cho bà Phạm Thị N. Với giá là 20.000.000 đ (hai chục triệu*

đồng) và tôi giao tất cả mọi giấy tờ có liên quan đến thửa đất trên gồm có: 02 cuốn sổ Hợp đồng trồng dừa do Công ty D1 cấp, 01 cuốn sổ nông nghiệp màu vàng do Ủy ban nhân dân xã V, 01 Đơn xin phục hồi đất dừa được Ủy ban nhân dân xã V chấp thuận. Tôi xin cam đoan đất này của tôi khai phá, trực tiếp canh tác và không tranh chấp” (BL 90).

Giấy sang nhượng ngày 09/8/2001 của bà Bùi Thị X và ông Nguyễn Xuân H có nội dung: “Tôi có diện tích đất khoảng 3ha nhưng hiện tôi già yếu không có khả năng canh tác được cho nên tôi chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân H. Tôi xin cam đoan đất không tranh chấp. Nếu sau này có ai tranh chấp khiếu nại tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Kể từ ngày 9 tháng 8 năm 2001 ông Nguyễn Xuân H được quyền sử dụng lô đất này với số tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đ (ba chục triệu đồng chẵn). Hiện nay tôi và các con đồng ý nhượng lại cho ông H sử dụng lô đất trên”. Người chuyển nhượng ký tên gồm: Bùi Thị X, Đặng Văn K, Đặng Văn T (BL 189).

Đơn kê khai nguồn gốc đất ngày 09/5/2002 của ông Nguyễn Xuân H có nội dung: “Vào năm 09/8/2001 tôi có khai phá (mua) lại của bà Bùi Thị X số diện tích 03 (ha) 30.000m² thuộc cánh đồng Rạch Lá, ấp Đ, xã V, tứ cận: Đông: ông A (Rạch); Tây: ông Đặng Văn M1; Nam: ông Trần Văn H4; Bắc: rạch. Nay tôi làm đơn này kính đề nghị Ủy ban nhân dân xã V xem xét giải quyết cấp QSD đất cho tôi” (BL 190).

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ từ trước đến nay các ông Thân Văn L, ông Thân Trọng H5, ông Nguyễn Văn L1 (theo Hợp đồng giữa ông T1 và bà N); các ông Đặng Văn M2, ông Trần Văn H4 (theo Hợp đồng giữa bà X và ông H) có sử dụng đất tại xã V hay không, nếu có thì có tiếp giáp với phần diện tích đất tranh chấp hay không là chưa đủ cơ sở để xác định diện tích ông T1 chuyển nhượng cho bà N, diện tích bà X chuyển nhượng cho ông H theo các giấy tay sang nhượng đất là diện tích đất tranh chấp hiện nay.

[3.4.2] Đối với hồ sơ đo vẽ qua các thời kỳ:

Trích đo bản đồ địa chính số 0081/DĐBĐ do Công ty TNHH Thành phố M lập ngày 30/11/2004 thể hiện thửa đất số 129A, tờ bản đồ số 33, diện tích 32.987m², loại đất RT.S (rừng sản xuất), tiếp giáp thửa đất số 129B, thửa 130 và rạch, có đóng dấu đã kiểm tra nội nghiệp ngày 01/12/2004, có chữ ký xác nhận của ông Phan Hùng T7 – Phó trưởng phòng đo đạc bản đồ, nhưng không đóng dấu của Phòng đo đạc bản đồ, không đóng dấu xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (BL 79).

Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4595/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N lập ngày 15/9/2016 thể hiện: Thửa 230 tờ bản đồ số 70 xã V huyện N, diện tích: 31.528m², mục đích NTS, tiếp giáp thửa đất số 14 và thửa đất số 65 (BL 101).

Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 341/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N lập ngày 28/01/2021 thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 230 tờ bản đồ số 70 xã V huyện N, diện tích: 31.528m², tiếp giáp thửa đất số 14 và thửa đất số 65 (BL 101).

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các thửa đất số 129, 129B (theo bản đồ địa chính năm 2005), các thửa đất số 14, 65 (bản đồ địa chính năm 2008) từ trước đến nay do ai sử dụng đất, có phải một trong các ông Thân Văn L, ông Thân Trọng H5, ông Nguyễn Văn L1 (theo Hợp đồng giữa ông T1 và bà N); các ông Đăng Văn M2, ông Trần Văn H4 (theo Hợp đồng giữa bà X và ông H) sử dụng hay không là chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

[3.5] Quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất qua các thời kỳ:

Biên bản kiểm tra xác minh biến động đất đai ngày 31/3/2005 của Ủy ban nhân dân xã V, huyện N về việc kiểm tra nội dung đăng ký biến động đất đai của bà Phạm Thị N. Vị trí khi đất tại Ấp Đ, xã V có nội dung:

“Bà N cho biết nguồn gốc diện tích 32.987m² tách thửa 129 tờ BĐDC số 33 thuộc bộ BĐDC xã V của ông Thân Hợp T1 khai phá 1978 sử dụng 1996 sang lại cho tôi sử dụng đến nay. Năm 1996 đo đạc bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho xã V đã ghi đất của Ủy ban nhân dân xã V đề nghị cơ quan thẩm quyền xem xét điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi.

Ông Thân Hợp T1 xác nhận diện tích 32.987m² tách thửa 129 tờ BĐDC số 33 do tôi khai phá 1978 sử dụng 1996 sang lại cho bà Phạm Thị N là đúng đề nghị cơ quan thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Nếu sau này có ai tranh chấp khiếu nại tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ý kiến ban áp nguồn gốc đất bà N trình bày có xác nhận của ông T1 là đúng. Năm 1996 công trình đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho xã V đã ghi nhầm diện tích của bà N là đất của Ủy ban nhân dân xã là không đúng đề nghị cơ quan thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là hợp tình hợp lý.

Ý kiến cán bộ địa chính xã qua xem xét hồ sơ địa chính đất hiện nay bà N quản lý và sử dụng chưa đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây 1996 do công trình đo đạc đăng ký đã nhầm lẫn ghi đất của Ủy ban nhân dân xã là không đúng đề nghị Ủy ban nhân dân huyện N, Phòng Tài nguyên Môi trường huyện, Ủy ban nhân dân xã XI điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N” (BL 84).

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ quá trình đăng ký, kê khai qua các thời kỳ; Làm rõ trước đây ông T1 – bà N, bà X – ông H có đăng ký, kê khai đối với phần đất tranh chấp hay không; Làm rõ Ủy ban nhân

dân xã V có đăng ký, kê khai, đứng trên bản đồ địa chính qua các thời kỳ đối với diện tích đất tranh chấp hay không là chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

[3.6] Quá trình bà N tiếp quản, sử dụng phần đất tranh chấp:

Hợp đồng mót gốc đất rừng ngày 03/7/2010 giữa bà Phạm Thị N (Bên A) với ông Mai Văn H6 (Bên B) có nội dung: Bên B mót tất cả các gốc v.v... trên khu đất (thửa đất số 151 tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 148670 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/05/2005) với giá là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng); Bên B sẽ mót 1 ao khoảng bốn công sâu khoảng 0,5m hoặc 0,7m với giá là 15.000đ/1m³, số đất này sẽ đắp làm bờ bao quanh và có tả ly; Khu đất đã có bờ bao bên B sẽ mót xung quanh bờ bao này 1 nương rộng đất sẽ đắp lên bờ bao cũ”. Ông H6 có ký nhận tiền tại mặt sau của Hợp đồng: “03/7/2011 có nhận 8.500.000đ; 27/7/2011 có nhận 10.000.000 đ; 10/8 có nhận 10.000.000; 27/8 có nhận 15.000.000; 5/11 có nhận 10.000.000; 22/11 có nhận 20.000.000; 02/3/2012 có nhận 10.000.000 đ; ngày 19 có nhận 7.000.000 đ” (BL 227).

Cần triệu tập ông Mai Văn H6 lấy lời khai, làm rõ ông H6 có thực hiện công việc mót gốc cây, đào ao, đắp đất làm bờ theo Hợp đồng đã ký ngày 03/7/2010 với bà N hay không, nếu có thì khi ông H6 thực hiện thì phía ông H có phản đối, tranh chấp hay không. Từ đó mới đủ căn cứ giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[3.7] Ngoài ra, trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng giữa ông T1 và bà N bị vô hiệu (một phần hoặc toàn bộ) thì bà N có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, có yêu cầu ông T1 bồi thường hay không; Trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng giữa bà X và ông H bị vô hiệu (một phần hoặc toàn bộ) thì ông H có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, có yêu cầu những người thừa kế của bà X bồi thường hay không. Nếu các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cần thụ lý giải quyết trong cùng một vụ án để đảm bảo vụ án được giải quyết toàn diện, triệt để.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ khi giải quyết vụ án, mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo bà Phạm Thị N, hủy Bản án sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Nhận định trên đây cũng là căn cứ để không chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

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

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Phạm Thị N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/6/2025; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị N;

Hủy bản án sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị N không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THA DS tỉnh Đồng Nai;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (7);
- Lưu (10) 24b (Án TTKY).

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

Vũ Đức Toàn