

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHỨC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 387/2026/DS-PT

Ngày: 04 – 5 – 2026

V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho 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 PHỨC 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 Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Nguyễn Văn Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 Bùi Như Lạc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 4 và 04 tháng 5 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: 383/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 303/2026/QĐPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Phước H, sinh năm 1954 (vắng mặt) và bà Đỗ Thị L1, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: số A, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Như T, sinh năm 1979; (có mặt)

Địa chỉ: số A, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Đình L2 – Văn phòng L6 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt)

- Đồng bị đơn:

1. Ông Đỗ Đức H1, sinh năm 1947 (vắng mặt); bà Đặng Thị H2, sinh năm 1951 (vắng mặt); cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng;

2. Ông Đỗ Tiến M, sinh năm 1987 (có mặt); bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1989 (vắng mặt); cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng;

3. Bà Đỗ Thị H4, sinh năm 1973; cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; (vắng mặt)

4. Bà Đỗ Thị H5, sinh năm 1975; cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; (vắng mặt)

5. Ông Đỗ Đức P, sinh năm 1982; cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; (có mặt)

6. Ông Đỗ Đức Đ, sinh năm 1984; cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; (vắng mặt)

7. Ông Đỗ Tiêng L3, sinh năm 1985; cư trú tại tổ dân phố T, phường A, thành phố Đ (nay là phường X - Đ), tỉnh Lâm Đồng; (xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H1, bà H2, bà Nguyễn Thị H3, bà Đỗ Thị H5, ông P, ông Đ, ông L3 là ông Đỗ Tiêng M1, sinh năm 1987; cư trú tại C, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H1, bà H2, bà Đỗ Thị H5, ông P, ông Đ, ông M1, ông L3, bà Nguyễn Thị H3 là bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1997; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1, bà H2, bà Đỗ Thị H5, ông P, ông Đ, ông M1 là Luật sư Lê Cao T1 – Văn phòng L7, Đoàn luật sư tỉnh L (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh L;

Địa chỉ: số D, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn M2 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Xuân Q – Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường X – Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hùng S – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường X – Đ, tỉnh Lâm Đồng (xin vắng mặt)

Địa chỉ: tổ H, tổ dân phố Đ, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Văn phòng C2 (vắng mặt)

Địa chỉ: số C, đường P, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Ông Trần Đức T2 (Trần Đ1), sinh năm 1971; (vắng mặt)

5. Chị Trần Thị Bích T3, sinh năm 1995; (vắng mặt)

6. Anh Nguyễn H6, sinh năm 1991; (vắng mặt)

7. Chị Trần Thị Bích H7, sinh năm 1997; (vắng mặt)

Cùng cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

8. Cháu Trần Thành C, sinh năm 2009; (vắng mặt)

9. Cháu Nguyễn Ngọc Bảo N, sinh năm 2017; (vắng mặt)

10. Cháu Nguyễn Minh K, sinh năm 2021; (vắng mặt)

Cùng cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của cháu C, cháu N, cháu K: Vợ chồng ông Nguyễn H6, sinh năm 1991, bà Trần Thị Bích H7, sinh năm 1997; cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật (Cha, mẹ) (vắng mặt)

11. Cháu Đỗ Đức T4, sinh năm 2014; (vắng mặt)

12. Cháu Đỗ Đức A, sinh năm 2016; (vắng mặt)

Cùng cư trú tại tổ dân phố T, phường X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của cháu T4, cháu A: Vợ chồng ông Đỗ Tiếng M1, sinh năm: 1987 (có mặt), bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1989 (vắng mặt). Cùng cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật (cha, mẹ);

13. Bà Nguyễn Thị Ái D, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1997 (có mặt)

14. Cháu Đỗ Nguyễn Cao T5, sinh năm 2008; (vắng mặt)

15. Cháu Đỗ Nguyễn Cao L4, sinh năm 2010; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của cháu T5, cháu L4: Vợ chồng ông Đỗ Tiếng

L3, sinh năm 1985, bà Nguyễn Thị Ái D, sinh năm: 1988; cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật (Cha, mẹ). (vắng mặt)

16. Bà Lê Thị M3, sinh năm 1986; (vắng mặt)

17. Cháu Đỗ Đức T6, sinh năm 2007; (vắng mặt)

18. Cháu Đỗ Thụy Trúc L5, sinh năm 2010; (vắng mặt)

19. Cháu Đỗ Hoài Trúc P1, sinh năm 2013; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của cháu L5, cháu P1: Vợ chồng ông Đỗ Đức P, sinh năm 1982 (có mặt), bà Lê Thị M3, sinh năm 1986 (vắng mặt); cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật (cha, mẹ).

20. Ông Tô Văn T7, sinh năm 1979; (vắng mặt)

21. Anh Đỗ Công B, sinh năm 2000; (vắng mặt)

Cùng cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng;

22. Bà Mai Thị T8, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T7, bà T8: bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1997; (có mặt)

23. Chị Đỗ Thị Bích N1, sinh năm 1995; (vắng mặt)

24. Cháu Đỗ Đức T9, sinh năm 2011; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của cháu T9: Vợ chồng ông Đỗ Đức Đ, sinh năm 1984, Mai Thị T8, sinh năm 1984; cư trú tại tổ dân phố T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật (cha, mẹ) (vắng mặt)

25. Ngân hàng N4. (vắng mặt)

Địa chỉ: số B đường L, phường G, thành phố Hà Nội.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là các ông, bà Đỗ Đức H1, Đặng Thị H2, Đỗ Đức Đ, Đỗ Đức P, Đỗ Tiếng L3, Đỗ Thị H4, Đỗ Thị H5, Nguyễn Thị H3, Đỗ Tiếng M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của bà Lê Thị Như T, là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Lê Phước H, bà Đỗ Thị L1 trình bày:

Gia đình ông H, bà L1 có mảnh đất tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ có nguồn gốc do cha ruột bà L1 là ông Đỗ H8 (tên gọi khác Đỗ C1), ông Phạm B1 vào nhận sang nhượng của ông Phạm H9 cùng con trai vào năm 1965 và nhận

sang nhượng của ông Nguyễn N2 vào năm 1971. Khi sang nhượng có làm giấy viết tay và được chính quyền địa phương xác nhận.

Toàn bộ diện tích đất nói trên do cha của nguyên đơn cùng mẹ kế là bà Ngô Thị S1 trực tiếp quản lý và canh tác từ khi nhận sang nhượng (Cha tôi và bà S1 chung sống với nhau từ những năm 1964 -1965). Sau khi cha của nguyên đơn mất thì bà S1 là người trực tiếp quản lý và canh tác. Vào những năm 1978,1979, bà S1 cùng các con của bà gồm Đỗ Thị X, Đỗ D1, Đỗ T10 và Đỗ Thị T11 đi kinh tế mới ở T - Đ, nên đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Đặng Phước T12. Khi biết được việc bà S1 bán đất cho ông T12 thì bà L1 là người trực tiếp gặp ông T12 và bà S1 thương lượng, trao đổi để bà L1 được nhận chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất nói trên theo giá ông T12 đã thỏa thuận với bà S1 là 07 (bảy) chỉ vàng; với mục đích là giữ lại phần đất mà cha bà L1 đã bỏ nhiều tiền của và công sức vào mảnh đất. Mặt khác, trên đất có phần mộ của cha bà L1. Bà L1 đã thanh toán đủ số vàng cho bà S1.

Do là mẹ con (mẹ kế, con chồng) nên việc sang nhượng nói trên không làm giấy tờ gì với nhau nhưng bà S1 đã giao toàn bộ giấy tờ gốc về việc sang nhượng đất trước kia cho vợ chồng tôi quản lý. Sau khi nhận sang nhượng, vợ chồng tôi canh tác toàn bộ diện tích đất nói trên và có khai phá thêm khoảng 2.000m² đất liền kề. Đến khoảng năm 1981, ông Đỗ Đức H1 đi ở tù vì hành vi vi phạm pháp luật (do trộm cắp) về có hỏi mượn và vợ chồng tôi đồng ý cho gia đình ông H1 mượn 1/2 diện tích đất nói trên để canh tác và làm nhà ở tạm (nhà vách ván, mái lợp tôn). Đồng thời, vợ chồng tôi với ông H1 cũng đã lập giấy phân định ranh giới giữa phần đất cho ông H1 mượn với phần đất còn lại của gia đình tôi sử dụng (Giấy này đã bị ông H1 xé nát, vứt bỏ tại trụ sở Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố Đ).

Đến đầu năm 1995, vợ chồng con gái ông H1 là Đỗ Thị H4 và Trần Quốc T13 (tên gọi khác là Trần Đ1) mượn canh tác khoảng 1.225m² đất trong phần đất còn lại vợ chồng tôi đang canh tác.

Đến cuối năm 1995, ông H1 xin vợ chồng tôi cho mượn hết phần diện tích đất mà vợ chồng tôi đang canh tác để sản xuất và di dời nhà ở cho hợp phong thủy vì ở nhà cũ thấy khó khăn trong việc làm ăn. Đồng thời, có cam kết khi nào vợ chồng tôi có nhu cầu lấy lại đất thì ông H1 sẽ tháo dỡ nhà trả lại đất. Vì là chỗ anh em trong gia đình nên chúng tôi không làm giấy tờ gì với nhau và vợ chồng tôi cũng thống nhất nhằm tạo điều kiện cho ông H1 mượn đất để di dời nhà ở cho thuận lợi trong công việc làm ăn.

Tháng 6/2020, gia đình tôi tiến hành làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất nói trên thì phát hiện ông Đỗ Đức H1 đã tự ý kê khai và đã được U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L-

003721, ký cấp ngày 23/4/1998 theo Quyết định số 131/QĐ-UB, ngày 26/12/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh L; với số thửa 169, tờ bản đồ số 49C tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Như vậy ông H1 là người biết rõ nguồn gốc của là cha của nguyên đơn nhận sang nhượng từ người khác và vợ chồng tôi đã sang nhượng lại từ bà S1 (mẹ kế) và tự khai phá nhưng ông H1 đã gian dối tự ý đi làm thủ tục kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 49C tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Mặt khác, ông H1 tự ý phân chia cho các con của ông sử dụng trong phần diện tích nói trên. Việc làm của ông H1 đã xâm phạm trực tiếp đến quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình tôi. Do đó, vợ chồng ông H1, bà L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc vợ chồng ông Đỗ Đức H1, bà Đặng Thị H2 và vợ chồng ông Đỗ Tiếng M1, bà Nguyễn Thị H3 cùng các con ông H1 là ông Đỗ Đức Đ, ông Đỗ Đức P, ông Đỗ Tiếng L3, bà Đỗ Thị H4, bà Đỗ Thị H5 trả lại toàn bộ diện tích đất ông H1 đã mượn trước đây theo kết quả đo đạc thực tế do Công ty trách nhiệm hữu hạn N5 thực hiện là 6.901,7m².

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L003721 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 23/4/1998 theo Quyết định số 131/QĐ-UB ngày 26/12/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh L; đã được điều chỉnh sang tên ông Đỗ Tiếng M1 ngày 03/9/2020.

3. Hủy một phần Quyết định số 131/QĐ-UB ngày 16/12/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh L (phần Quyết định đối với ông Đỗ Đức H1).

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 608756 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/9/1998.

5. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Đức H1 và ông Đỗ Tiếng M1 do Văn phòng C3 chứng thực số 1795, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2020.

Theo ông Đỗ Tiếng M1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích quyền sử dụng đất 5.475m² thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 49C tọa lạc tại tổ dân phố T, Phường A, thành phố Đ đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L003721 ngày 23/02/1990 mang tên ông Đỗ Đức H1 nguồn gốc do vợ chồng ông H1, bà H2 khai hoang và sử dụng đất làm hoa màu. Sau khi các con của ông H1, bà H2 lớn thì vợ chồng ông H1, bà H2 cho mỗi người một phần để làm nhà và sử dụng. Thực tế các con ông, bà đã sử dụng đất nhưng vợ chồng ông H1, bà H2 chưa làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất mà chỉ làm thủ tục tặng cho quyền sử

dụng đất đối với ông Đỗ Tiếng M1, thủ tục tặng cho đã hoàn tất, ông M1 đã được đăng ký biến động sang tên ngày 03/9/2020.

Bà L1 là em ruột của ông H1, bố mẹ bà L1 sinh sống tại Quảng Ngãi, bố ông H1 là ông Đỗ H8, sinh năm 1920, chết năm 1974, mẹ là bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1926, chết năm 1954. Sau khi mẹ chết thì bố ông sinh sống tại Quảng Ngãi, do cuộc sống gia đình khó khăn nên ông H1 vào Lâm Đồng làm kinh tế, năm 1981 thì khai phá diện tích đất này và sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Do vậy, ông và các đồng bị đơn khác không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do thực tế nguồn gốc đất là của ông, bà nội của ông là cụ Đỗ H8 khai hoang, sau đó cho bố mẹ ông là ông H1, bà H2 canh, tác sử dụng. Năm 1998 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L003721 ngày 23/4/1998 cho ông Đỗ Đức H1 đối với diện tích đất 5.475m² thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 49C, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Theo kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn N5 thực hiện ngày 04/9/2024 thì về phần diện tích được ký hiệu trong họa đồ đo vẽ thì:

- Đối với phần diện tích không có tranh chấp có ký hiệu DT1 do bà Đỗ Thị H4 đang trực tiếp quản lý, sử dụng; DT2 do ông đang quản lý, sử dụng; DT3 do ông Đỗ Đức Đ quản lý sử dụng.

- Đối với phần diện tích đất có tranh chấp có ký hiệu DT4 do bà Đỗ Thị H4 quản lý, sử dụng; DT5 do ông đang quản lý, sử dụng, căn nhà thì có vợ chồng ông và vợ chồng ông H1, bà H2 sinh sống; DT6 do ông Đỗ Đức Đ quản lý, sử dụng; DT7 do bà Đỗ Thị H5 quản lý, sử dụng; DT8 do ông Đỗ Đức Đ quản lý, sử dụng; DT9 do ông Đỗ Đức P quản lý, sử dụng; DT10 do ông Đỗ Tiếng L3 quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, ông cam đoan không còn ai quản lý, sử dụng các diện tích đất nói trên. Về bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L003721 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 23/4/1998; điều chỉnh sang tên ông ngày 03/9/2020 đang được ông thế chấp tại Ngân hàng N4 để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000đ; thời hạn vay 05 năm. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 608756 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 04/9/1998 do thì gia đình ông đang giữ không cầm cố thế chấp ở bất kỳ cá nhân hay tổ chức tín dụng nào.

Theo người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Đ (nay là Ủy ban nhân dân phường X – Đ), tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đỗ Đức H1, bà Đặng Thị H2 đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đối với tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N4 trình bày:

Ngày 21/09/2020 A2 chi nhánh thành phố Đ-Phòng G và ông Đỗ Tiến M đã ký kết hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0350/20, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 003721 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 23/02/1998. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 003721 đứng tên ông Đỗ Đức H1, được điều chỉnh ngày 03/09/2020 tại trang 4 với nội dung “*Tặng cho Ông Đỗ Tiến M, sinh năm 1987, CMND số 250672460, địa chỉ tại 3 T, Phường A, thành phố Đ*” (Nhận tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 công chứng ngày 24/08/2020, số 1795, quyển 01TP/CC-SCC/HĐGD) theo hồ sơ 20083401. Tài sản trên được đảm bảo cho khoản vay của khách hàng Đỗ Tiến M tại Hợp đồng tín dụng 5406-LAV202002149 ngày 21/09/2020.

Ngày 04/4/2025 ông Đỗ Tiến M đã trả nợ, tất toán khoản vay và nhận lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 003721 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 23/02/1998. Do đó, bằng văn bản này, A2 chi nhánh thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng Lâm Đồng đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc của Tòa án liên quan đến vụ kiện nói trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Phước H, bà Đỗ Thị L1 về việc “Tranh chấp Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” với đồng bị đơn vợ chồng ông Đỗ Đức H1, bà Đặng Thị H2; vợ chồng ông Đỗ Tiếng M1, bà Nguyễn Thị H3 cùng các con ông H1 là ông Đỗ Đức Đ, ông Đỗ Đức P, ông Đỗ Tiếng L3, bà Đỗ Thị H4, bà Đỗ Thị H5.

Buộc ông Đỗ Tiếng M1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền 8.532.490.800đ cho vợ chồng ông Lê Phước H, bà Đỗ Thị L1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Phước H, bà Đỗ Thị L1 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức” với đồng bị đơn vợ chồng ông Đỗ Đức H1, bà Đặng Thị H2; vợ chồng ông Đỗ Tiếng M1, bà Nguyễn Thị H3 cùng các con ông H1 là ông Đỗ Đức Đ, ông Đỗ Đức P, ông Đỗ Tiếng L3, bà Đỗ Thị H4, bà Đỗ Thị H5.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2025, bị đơn gồm các ông, bà Đỗ Đức H1, Đặng Thị H2, Đỗ Đức Đ, Đỗ Đức P, Đỗ Tiếng L3, Đỗ Thị H4, Đỗ Thị H5, Nguyễn Thị H3, Đỗ Tiếng M1 kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn là các ông, bà Đỗ Đức H1, Đặng Thị H2, Đỗ Đức Đ, Đỗ Đức P, Đỗ Tiếng L3, Đỗ Thị H5, Nguyễn Thị H3, Đỗ Tiếng M1 (có bà Nguyễn Thị V đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vì Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng và có thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ.

Bị đơn bà Đỗ Thị H4 vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng bị đơn ông H1, bà H2, bà Đỗ Thị H5, ông P, ông Đ, ông M1 là Luật sư Lê Cao T1 phát biểu ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng khi nguyên đơn không đủ điều kiện khởi kiện; có sai sót trong việc thu thập chứng cứ vì các bản đồ đo vẽ không đúng vị trí tranh chấp, chưa thu thập chứng cứ là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp, không xem xét trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông H1. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông H1 dựa trên Quyết định số 131 của Ủy ban nhân dân tỉnh L, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 là sai mà không giải quyết đối với Quyết định 131 nêu trên là chưa đầy đủ. Trên phần đất tranh chấp không có mộ nhưng bản vẽ thể hiện có mộ, nên kết quả đo vẽ không đúng, bản vẽ cũng không được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra nội nghiệp nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ bản vẽ này để giải quyết vụ án là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Trường hợp Hội đồng xét xử cho rằng vi phạm này không nghiêm trọng thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh việc mua đất với giá 7 chỉ vàng, nguyên đơn cũng không sử dụng đất mà do gia đình bị đơn sử dụng từ 1981 đến nay.

Nguyên đơn là ông Lê Phước H và bà Đỗ Thị L1 (có bà Lê Thị Như T đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của các đồng bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Trần Đình L2 phát biểu quan điểm: Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án sơ thẩm đã được thực hiện theo sự chỉ ranh của các bên, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng xác nhận. Cùng một diện tích đất này, ông M1 đại diện ông H1 xác định nguồn gốc do ông H1 khai phá nhưng lời khai của ông H1 tại cấp sơ thẩm lại thừa nhận đất của cha mẹ để lại là mâu thuẫn. Bị đơn cho rằng ông H1 khai hoang nhưng không có giấy tờ gì chứng minh việc khai hoang

này. Nếu đất này không phải do bà L1 mua thì phải chia thừa kế nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 là trái pháp luật. Mặt khác, ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 nhưng năm 2010 con gái ông H1 là bà H4 lại ký hợp đồng thuê đất, là mâu thuẫn. Ông H1 chiếm hữu toàn bộ phần diện tích đất này không ngay tình, không có căn cứ pháp luật nên không đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất. Trong khi đó, bà L1 là người giữ giấy tờ gốc, và là người cho bà H4 thuê đất nên việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các 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 ý kiến về việc giải quyết vụ án:

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

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên 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 có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn là bà Đỗ Thị H4 vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, bà H4 có cùng nội dung và yêu cầu kháng cáo với các đồng bị đơn khác nên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử không đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà H4 mà sẽ xem xét kháng cáo của bà trong quá trình giải quyết kháng cáo của các bị đơn khác.

Đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện và nội dung trình bày của nguyên đơn thì phần đất tranh chấp có diện tích 6.901,7m² tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là phần đất thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 49C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L003721 cấp ngày 23/4/1998 cho ông Đỗ Đức H1, cập nhật sang tên ông Đỗ Tiếng M1 ngày 03/9/2020 và thửa đất số 79, tờ bản đồ số 49C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 608756 cấp ngày

04/9/1998 cho hộ ông Đỗ Đức H1. Nhưng theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào năm 1998 thì tổng diện tích đất mà gia đình ông H1 được công nhận quyền sử dụng đất là 6.018m² gồm thửa 169 có diện tích 5.475m², thửa 79 có diện tích 543m². Như vậy, phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn nhỏ hơn phần diện tích nguyên đơn yêu cầu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ sự chênh lệch về diện tích đất này là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án.

Mặt khác, diện tích đo đạc thực tế của thửa 79 là 715,8m², trong khi diện tích đất của thửa 79 mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 543m². Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ phần diện tích tăng thêm này đã buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất thửa 79 theo kết quả đo đạc thực tế là chưa đủ căn cứ và ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3] Theo nguyên đơn trình bày nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Đỗ H8 và cụ Ngô Thị S1; sau khi cụ H8 chết, cụ S1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất cho bà L1, việc chuyển nhượng không có giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông H, bà L1 đã cho gia đình ông H1 mượn đất để sử dụng, cụ thể: Lần 1 vào năm 1981 cho ông H1 mượn ½ diện tích đất; Lần 2 vào đầu năm 1995 cho vợ chồng ông Trần Quốc T13 (tên gọi khác là Trần Đ1) và bà Đỗ Thị H4 (vợ chồng con gái ông H1) mượn 1.225m² trong ½ diện tích còn lại; Lần 3 vào cuối năm 1995 cho ông H1 mượn hết phần đất còn lại. Chứng cứ chứng minh là “Giấy cho thuê, mượn đất” ngày 12/5/2010 giữa vợ chồng bà L1 với vợ chồng bà H4, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố Đ.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 31/7/2025, ông M1 xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ H8 và cụ S1 (ông nội và bà nội kế của ông M1). Do đó, lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc phần đất tranh chấp là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, chứng cứ nguyên đơn nêu ra là “Giấy cho thuê, mượn đất” chưa đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, bởi:

- Bà L1 xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ S1 không có giấy tờ. Trong khi đó, bị đơn không thừa nhận có việc mượn đất từ nguyên đơn. Do đó, để có cơ sở xem xét yêu cầu khởi kiện, Tòa án cần yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ khác chứng minh nguyên đơn có quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

- Bà L1, ông H trình bày cho vợ chồng bà H4 mượn diện tích 1.225m² đất vào đầu năm 1995, nhưng “Giấy cho thuê, mượn đất” được lập vào ngày 12/5/2010, có nội dung ông H, bà L1 cho vợ chồng ông T13, bà H4 mượn lô đất

có diện tích 1.225m² tính từ bờ taluy nhà của vợ chồng ông T13, bà H4 lên phía đồi, có tứ cận phía đông giáp Đổ Đức H1, phía tây giáp Hầm đá cũ, phía nam đối diện mã thánh Phường A, phía bắc sau đồi chùa cao đài; thời gian kể từ ngày 01/6/2010 đến 01/6/2013.

Xét, gia đình bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998, nhưng “Giấy cho thuê, mượn đất” được lập năm 2010 là sau thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong nội dung “Giấy cho thuê, mượn đất” không thể hiện số thửa, tờ bản đồ; trong vị trí đất có nêu phía đông giáp Đổ Đức H1 nhưng không thể hiện rõ là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông H1, hay là phần đất ông H, bà L1 cho ông H1 mượn trước đó. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày của vợ chồng bà L1, ông H; vợ chồng ông T13, bà H4; Ủy ban nhân dân Phường A1 thành phố Đ, để làm rõ phần đất nêu trong “Giấy cho thuê, mượn đất” là thửa đất nào, nhưng đã xác định là phần đất có ký hiệu DT4 do bà H4 đang quản lý, sử dụng theo tọa độ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 29/7/2025 là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Mặt khác, nguyên đơn tranh chấp đối với phần đất thuộc thửa 169 và thửa 79. Nếu trong trường hợp có cơ sở xác định phần đất nêu “Giấy cho thuê, mượn đất” là phần đất có ký hiệu DT4 trong Họa đồ, thì phần đất này chỉ thuộc một phần thửa 169, không đủ cơ sở để chứng minh toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 169 và thửa 79 là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không khắc phục được, nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, hủy Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Lập luận này cũng là cơ sở để không chấp nhận đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

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

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các ông, bà Đổ Đức H1,

Đặng Thị H2, Đỗ Đức Đ, Đỗ Đức P, Đỗ Tiếng L3, Đỗ Thị H4, Đỗ Thị H5, Nguyễn Thị H3, Đỗ Tiếng M1;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Đỗ Đức H1, bà Đặng Thị H2 không phải chịu;

- Các ông, bà Đỗ Đức Đ, Đỗ Đức P, Đỗ Tiếng L3, Đỗ Thị H4, Đỗ Thị H5, không phải chịu; Hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp (do ông Lê Cao Trọng N3 nộp thay) theo các biên lai thu số 0005541, 0005582, 0005535, 0005544, 0005542 cùng ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

- Bà Nguyễn Thị H3, ông Đỗ Tiếng M1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H3 và ông Đỗ Tiếng M1 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp (do ông Lê Cao Trọng N3 nộp thay) theo biên lai thu số 0005534 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (27b);
- Lưu VP (5), HS (2).42b.PPC.

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

Phan Nhật Bình