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: 513/2026/DS-PT
Ngày: 29 - 5- 2026
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ 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 Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Tám

Ông Nguyễn Văn Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Văn Nơi - 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 Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 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 282/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2025/DS-ST ngày 30 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 2159/2026/QĐPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Hồng V, sinh năm 1960 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1981.

Địa chỉ: B, Khu A, Ấp A, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Đ, thành phố Đ).

(văn bản uỷ quyền ngày 01/3/2021)

- *Bị đơn*:

1. Ông Lý Cỏng S, sinh năm 1957.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn P1, sinh năm 2001 (văn bản ủy quyền ngày 21/6/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Bá Q, Nguyễn Thị Pha L – Công ty L7 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Cùng địa chỉ: 1 L, khu phố A, phường T, TP B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

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

1. UBND huyện Đ.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Quốc lộ B, ấp L, xã T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

2. Ông Đỗ Ngọc P2, sinh năm 1951 (đã chết)

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, TP Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Ngọc P2:

2.1. Anh Đỗ Tấn L1, sinh năm 1973.

2.2. Anh Đỗ Ngọc L2, sinh năm 1976.

2.3. Anh Đỗ Ngọc T1, sinh năm 1980.

2.4. Chị Đỗ Thị Ngọc T2, sinh năm 1982.

2.5. Chị Đỗ Thị Ngọc H1, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, TP Hồ Chí Minh).

3. Chị Đặng Hồng G, sinh năm 1978.

4. Anh Đặng Thái P3, sinh năm 1980.

5. Anh Đặng Hoàng P4, sinh năm 1982.

6. Anh Đặng Ngọc G1, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1981.

Địa chỉ: B, Khu A, Ấp A, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

(Văn bản uỷ quyền ngày 05/11/2021).

7. Chị Lý Mỹ L3, sinh năm 1986.

8. Anh Lý Phước A, sinh năm 1988.

9. Anh Lý Phú K, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Đặng Minh T3, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số nhà A, Khu E, ấp T, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

2. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

3. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

4. Bà Cao Thúy N, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

5. Ông Phạm Tấn T5, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

6. Ông Nguyễn Thành H3, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

7. Bà Trần Thị B, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

8. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

- *Người kháng cáo:* ông Lý Cỏng S, bà Nguyễn Thị Thanh T.

NỘI DUNG:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Hồng V, đồng thời cũng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là chị Đặng Hồng G, anh Đặng Thái P3, anh Đặng Hoàng P4, anh Đặng Ngọc G1 là ông Nguyễn Ngọc P trình bày:*

Vào năm 2000, bà Nguyễn Hồng V và chồng là ông Đặng Ngọc Q1 (sinh năm 1948, chết năm 2016) có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Ngọc P2 khu đất chiều rộng khoảng 8m, dài khoảng 50m thuộc đồi 2, ấp B, xã P, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai với giá là 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm ngàn đồng). Do lúc đó khu đất chưa có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất nên hai bên không lập văn bản gì về việc chuyển nhượng mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói, nhưng vợ chồng bà đã giao đủ số tiền 1.200.000 đồng cho ông P2.

Sau khi nhận đất, vợ chồng bà V không canh tác nhưng vẫn thường xuyên trông nom. Đến năm 2006, Nhà nước có chủ trương kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà V có nộp hồ sơ đăng ký tại Văn phòng quyền sử dụng đất huyện Đ và được cấp biên nhận số 1954/VPĐK-QSDĐ ngày 20/7/2006 đối với thửa đất số 71, 72 tờ bản đồ số 5.

Đến năm 2019, do không thấy Nhà nước trả lời gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà V đến Ủy ban nhân dân xã P để hỏi thì được biết thửa đất bà V nhận chuyển nhượng từ ông P2 đã được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông S và bà T. Cụ thể hiện nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 5, diện tích 566m^2, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 117250, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/6/2013.

Sau đó, bà V khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã P để giải quyết và Ủy ban nhân dân xã P đã tiến hành hòa giải nhưng kết quả không thành. Bà V nhận thấy việc ông S và bà T xin kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất mà vợ chồng bà V đã nhận chuyển nhượng của ông P2 là trái pháp luật. Vì bà V là người mua đất của ông P2 và đã nộp hồ sơ đăng ký từ ngày 20/7/2006, còn ông S và bà T không chứng minh được nguồn gốc đất và đăng ký kê khai sau.

Vì vậy, bà Nguyễn Hồng V khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/ Yêu cầu công nhận diện diện tích đất 566m^2 thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Hồng V.

2/ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 117250, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/6/2013 cho ông L4 (L5) Cỏng Sáng, bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa 72, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/11/2021, ông Lý Cỏng S trình bày:*

Vào năm 1989, vợ chồng ông khai phá đất ven lòng hồ T và san lấp đổ đất cho cao lên, canh tác ổn định cho đến nay, không ai tranh chấp. Đến năm 2006, ông S đi thực hiện thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận và có cán bộ đo đạc đến thửa đất để đo lại diện tích và đến năm 2008 được cấp giấy đối với thửa 73, sau đó năm 2013 được cấp giấy chứng nhận đối với thửa 72, tờ bản đồ số 5 xã P, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai. Vợ chồng ông S trực tiếp quản lý, sử dụng đến năm 2019 thì gia đình ông được Ủy ban nhân dân xã P mời lên giải quyết về việc bà Nguyễn Hồng V khiếu nại. Khi hoà giải tại Uỷ ban xã P thì xã có yêu cầu hai bên vào chỉ ranh giới và vị trí đất, đi cùng là cán bộ địa chính thì bà V lại chỉ đất của bà thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 5, trên thửa này gia đình ông S trồng cây điều, cây vú sữa và cây chuối. Trên thực tế, vợ chồng ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng gồm 2 là thửa 72 có diện tích 566m^2 (đất ở và đất trồng cây lâu năm) và thửa 73 có diện tích 540,8m^2 (đất nuôi trồng thuỷ sản).

Vào năm 1989, ông đến ấp B sinh sống và khai phá đất thì ông P2 chưa về đó sinh sống, đến năm 2007 ông P2 đến đổi 2 (nơi ông sinh sống) dựng 1 căn nhà tạm bằng gỗ để đánh bắt cá bằng ghe, lưới kéo trên thửa đất trống khi đó là lòng hồ (nay là thửa 73). Do gia đình ông chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông vẫn để ông P2 sinh sống ở đó mà không có ý kiến gì. Ông P2 sinh sống được khoảng 2 tháng thì ông P2 bán căn nhà tạm trên cho cha ruột bà V với giá 500.000 đồng, cha ruột bà V mang gỗ về làm chuồng gà. Ông có chứng kiến việc mua bán, ông P2 nói "tôi làm căn nhà gỗ này hết 1.200.000 đồng, nay tôi bán cho ông với giá 500.000 đồng", hai bên không viết giấy gì,

ông thấy cha của bà V đưa tiền cho ông P2. Sau khi bán căn nhà tạm xong thì ông P2 về Sông Bé sống, cha bà V đến dỡ gỗ về làm chuồng gà chứ không sinh sống trên đất. Đến năm 2008, ông lấy sổ đỏ thửa 73 về và canh tác cho đến nay. Ông chưa bao giờ nghe việc ông P2 bán khu đất rộng 8m, dài 50m cho chồng bà V là ông Đặng Ngọc Q1, mặt khác trên thực tế bà V cũng không biết thửa đất của bà ở vị trí nào.

Nay, bà Nguyễn Hồng V khởi kiện, ông không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V.

Tại Bản tự khai ngày 14/11/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Năm 1989, gia đình bà đến ấp B, xã P ở trong mé sông để làm cá, gặp ông Sáu P5 cũng làm cá nên làm quen thì được biết, nhà ông Sáu P5 ở nhờ trên đất của ông Ba L6 sát lòng hồ, ở một thời gian có một số bà con tổ chức làm đường đất. Sau đó ông Sáu P5 mới ra ngoài đường để ở đi lại tiện hơn, dưới bên cạnh đó là trường học, bên trên là của ông Hai D tên thường gọi là Hai D1, kế bên Hai Dóc là đất của bà. Ông S1 phân ở được một thời gian thì ông Sáu P5 qua bên Sông Bé phá rừng. Ông Sáu P5 mới bán lại cho bà Cao Thúy N, sau đó ông Sáu P5 qua đất của bà làm nhà ở. Lúc đó bà chưa nhận được quyền sử dụng đất nên không ý kiến. Sau khi ở được 2 tháng, ông Sáu P5 bán nhà lại cho ông B1, tức là cha của bà V 500.000 đồng. Sau đó, ông B1 dỡ nhà lấy cây, làm chuồng gà. Đến năm 2008, bà mới nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới biết là ông Sáu P5 ở đất của bà. Lời khai của ông sáu phân hoàn toàn là không có cơ sở.

Ngày 28-2019, bà Nguyễn Hồng V kiện bà ra xã để làm việc, Ủy ban nhân dân xã P hòa giải không thành, bà V chạy về xóm của bà để vận động người làm chứng cho bà V. Những người làm chứng có chữ ký giống nhau.

** Tại Bản tự khai ngày 11/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Ngọc P2 trình bày:*

Ông là Trưởng khu A, ấp B, xã P, huyện Đ từ năm 1993. Vào năm 1995, ông mua một khu đất ruộng sát mép nước sông ở ấp B, giáp ấp G, huyện T có diện tích chiều rộng 08m, chiều dài hơn 50m của ông Tư C (đã chết) với giá khoảng 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng). Khi mua đất của ông Tư C cũng không có làm giấy tờ gì, không đăng ký với địa chính hay cơ quan nào. Sau khi mua, ông có làm 01 căn chòi để gia đình ở.

Đến năm 2000, ông bán toàn bộ khu đất và căn chòi trên cho vợ chồng bà Nguyễn Hồng V, ông Đặng Ngọc Q1 với giá 1.200.000 đồng, không làm giấy tờ gì vì đất không có chủ quyền. Ông đã nhận đủ tiền 1.200.000 đồng của vợ chồng bà V. Việc bán đất cho vợ chồng thì cả khu xóm đều biết. Sau đó ông chuyển sang tỉnh Bình Dương ở cho đến nay.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Ngọc P2 là anh Đỗ Tấn L1, anh Đỗ Ngọc L2, anh Đỗ Ngọc T1, chị Đỗ Thị Ngọc T2, chị Đỗ Thị Ngọc H1 không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Đ, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Đồng Nai không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 138/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định:

"... Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng V đối với ông Lý Cỏng S, bà Nguyễn Thị Thanh T.

- Buộc ông Lý Cỏng S, bà Nguyễn Thị Thanh T phải giao diện tích đất 446,5m^2 thuộc một phần thửa 72, tờ bản đồ số 5 xã P, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (2,3,9,8,7,10,2) theo Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính số 2443/2024 ngày 25/10/2024 và sơ đồ khu đất bổ sung ngày 22/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – CN Định Quán cho bà Nguyễn Hồng V, chị Đặng Hồng G, anh Đặng Thái P3, anh Đặng Hoàng P4, anh Đặng Ngọc G1 quản lý, sử dụng.

- Giao cho bà Nguyễn Hồng V, chị Đặng Hồng G, anh Đặng Thái P3, anh Đặng Hoàng P4, anh Đặng Ngọc G1 sở hữu: Chuồng gà diện tích 1,44m^2 có kết cấu móng gạch, cột bê tông đúc sẵn, hàng rào lưới B40, xà gồ, vì kèo tre, mái tôn, sàn gỗ; kho 1 diện tích 7,6m^2 kết cấu: cột gỗ, vách tôn, xà gồ, vì kèo tre, mái tôn, sàn gỗ; kho 2 diện tích 5,6m^2 kết cấu: cột gỗ, vách tôn, xà gồ, vì kèo tre, mái tôn, nền đất; 17 cây chuối, 01 cây đủ đủ, 01 cây sung. Bà V, chị G, anh P3, anh P4, anh Giàu C1 trách nhiệm thanh toán cho ông Lý Cỏng S, bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 3.355.200 đồng (ba triệu ba trăm năm mươi lăm ngàn hai trăm đồng).

- Giao diện tích đất 119,5m^2 thuộc một phần thửa 72, tờ bản đồ số 5 xã P, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (1,6,5,8,7,10,1) theo Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính số 2443/2024 ngày 25/10/2024 và sơ đồ khu đất bổ sung ngày 22/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – CN Định Quán cho ông Lý Cỏng S, bà Nguyễn Thị Thu T7 quản lý, sử dụng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 117250, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/6/2013 cho ông L4 (L5) Cỏng Sáng, bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa 72, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai"...

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Sau khi xét xử sơ thẩm:***

Ngày 04 tháng 10 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận được đơn kháng cáo của ông Võ Văn P1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hồng V.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:*** bị đơn có người đại diện theo ủy quyền ông Võ Văn P1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm do vi phạm tố tụng, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Võ Văn P1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lý Cỏng S, bà Nguyễn Thị Thanh T được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Bà Nguyễn Hồng V khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai nay là xã T, tỉnh Đồng Nai; đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 117250 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/6/2013 cho ông Lý Cỏng S, bà Nguyễn Thị Thanh T.

[2.1] Về tố tụng: Vụ án thụ lý ngày 08/7/2021, do nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: chủ tịch UBND xã T) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan nhưng không thực hiện tố tụng như: kể từ sau khi thi thụ lý vụ án ngày 08/7/2021 đến sau ngày 01/7/2025 thay đổi địa giới hành chính cấp huyện thì Tòa án sơ thẩm đều không có văn bản gửi cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân về việc tham gia tố tụng hoặc ủy quyền người tham gia tố tụng, nguồn gốc đất tranh chấp, hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng quy trình và đối tượng không? Ý kiến của Ủy ban nhân dân về việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 117250 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/6/2013 cho ông Lý Cỏng S, bà Nguyễn Thị Thanh T.

Vì vậy, phần nội dung của án sơ thẩm nêu Ủy ban nhân dân huyện Đ, người kế thừa nghĩa vụ tố tụng là chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T không có lời khai, là do cấp sơ thẩm chưa có văn bản gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân nêu các nội dung cần phúc đáp, các tài liệu chứng cứ cần cung cấp; trên cơ sở đó Chủ tịch UBND giao cho các bộ phận chuyên môn cung cấp, tổng hợp để Chủ tịch UBND ký văn bản trả lời.

[2.2] Về nội dung: nguyên đơn cung cấp bản phô tô giấy biên nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 71,72, có chữ ký của người

nhận, nhưng chưa xác minh người nhận có chức năng nhiệm vụ gì, tại thời điểm nhận hồ sơ thuộc Ủy ban nhân dân xã P hay Ủy ban nhân dân huyện, có việc nhận hồ sơ kê khai của bà V hay không? Có danh sách và hồ sơ thẩm định không? Chuyển đến cấp nào…, để từ đó có căn cứ xác minh thu thập tiếp hay dừng lại ở cấp xã do hồ sơ không hợp lệ. Đó cũng là một trong những chứng cứ quan trọng để xác định bà V có quyền sử dụng đất hợp pháp hay không?

Cấp sơ thẩm chỉ làm văn bản gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và họ phúc đáp không lưu trữ hồ sơ hồ sơ đăng ký đất đai của thửa 71,72, là mới hỏi ở phần ngọn, còn gốc của vấn đề chưa xác minh như nhận định trên.

[2.3] Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào người làm chứng là bà Trần Thị H2, bà Cao Thúy N, bà Nguyễn Thị T6, ông Đặng Minh T3 do nguyên đơn cung cấp làm căn cứ xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất là chưa đủ; Cần xác minh từ chính quyền thôn, xã để cung cấp các nhân chứng nếu cần thiết, bởi đất đai thuộc thẩm quyền quản lý của chính quyền địa phương?

[2.4] Cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ ông Đỗ Ngọc P2 có chuyển nhượng đất năm 2000 cho bà V và cả bà Cao Thúy N hay không: nếu có thì là 02 thửa khác nhau hay cùng một thửa, có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất không?

[2.5] Cấp sơ thẩm đã xác minh tại cơ quan thuế về việc ông S có nộp thuế đất 400m^2 nhưng không thể hiện thửa nào. Tại phiên tòa phúc thẩm ông S cũng thừa nhận nộp thuế sử dụng đất là 400m^2, thực tế đất tranh chấp lại là 566m^2. Xác minh tại Ủy ban nhân dân xã P (nay là xã T) về việc ông S ngoài thửa đất đang ở thì có còn thửa đất nào khác trong cùng địa bàn hay không? Để có căn cứ xác định ông S nộp thuế sử dụng đất cho thửa đất nào?

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/6/2013 cho ông Lỷ Cỏng S2, bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa 72, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ, là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm thực hiện lại tố tụng, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên ông S2, bà T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Lý Cỏng S, bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông S, bà T không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Đồng Nai;
- VKSND thành phố Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

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

Nguyễn Thị Thanh