

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: 578/2025/DS-PT
Ngày: 30 - 10 - 2025
V/v “Tranh chấp đất đai (tranh chấp quyền sử dụng đất) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Thanh

Bà Bùi Thị Thu

- **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 Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2025, 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: 618/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1242/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Xóm B, Thôn D, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là Xóm B, Thôn D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1982 (có mặt);

2. Ông Y, sinh năm 1981 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số C đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số C đường T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:*

1. Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1973 (có mặt);

2. Bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1978 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Xóm B, Thôn D, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là Xóm B, Thôn D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân L (có mặt).

Địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T

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

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đồng Kho, tỉnh Lâm Đồng

2. Bà Trương Thị P, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 đường H, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là 1 đường H, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng).

3. Ông Lê Hát A, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Xóm B, Thôn D, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là Xóm B, Thôn D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

4. Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1941 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà A, đường số B, xóm A, thôn E, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là Số nhà A, đường số B, xóm A, thôn E, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

5. Bà Phan Thị Kim T2, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là số B T, phường N, tỉnh Quảng Trị).

6. Bà Phan Thị P1, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 đường H, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là 1 đường H, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng).

7. Bà Phan Thị Kim T3, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: A H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Văn N và bà Đoàn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị M trình bày:

Vào năm 1996 bà Đỗ Thị M thỏa thuận với bà Trương Thị P chuyển nhượng diện tích khoảng 1.900m² tại Thôn D, xã H, huyện T với giá 5,5 chỉ vàng 24K. Bà M đã thanh toán đủ cho bà P 5,5 chỉ vàng 24K và đã bàn giao quyền sử dụng đất cho bà M. Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các bên không làm thủ tục sang nhượng theo quy định mà chỉ viết giấy tay với nhau.

Sau khi nhận sang nhượng, bà M sử dụng đất đến năm 1998 thì sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho ông Lê Hát A với giá là 5,5 chỉ vàng. Ông A đưa trước cho bà M 0,5 chỉ vàng nên các bên chưa bàn giao quyền sử dụng đất. Thời điểm này, ông Đỗ Văn B (là chú ruột bà M) đã trả lại cho ông A 0,5 chỉ vàng. Bà M có bán không trả lại số vàng cho ông B mà xem số vàng ông B đã trả lại cho ông Lê H Cho bộ A là số tiền ông B bỏ ra mua đất để cho ông N xây dựng nhà ở.

Sau đó, trên diện tích đất này bà M sử dụng phần đất chiều ngang 5m, chiều dài hết thửa đất. Phần đất còn lại bà M để cho ông Đỗ Văn N (con ông B) sử dụng. Trong quá trình sử dụng, ông N, bà T1 tiến hành xây dựng nhà thì bà M đồng ý và không có tranh chấp gì. Bà M được nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà tình thương trên phần đất chiều ngang 5m.

Đến năm 2008, ông N, bà T1 đã tự làm các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM.169173, ngày 24/12/2008 do ông N, bà T1 đứng tên. Khi ông N, bà T1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M không biết. Đến năm 2018 bà M phát hiện diện tích đất mà bà M nhận sang nhượng từ bà P đã được cấp sổ đứng tên ông N, bà T1 thì các bên phát sinh tranh chấp. Trong giai đoạn hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã H, các bên đã đồng ý thỏa thuận: Bà T1, ông N sẽ giao trả lại cho bà M, thửa đất số 38. Bà M sẽ trả lại cho ông N, bà T1 14.000.000đ tiền đồ đất, san lấp mặt bằng. Tuy nhiên, các bên không thực hiện theo thỏa thuận này nên bà M khởi kiện đến Tòa án để giải quyết.

Hiện nay, bà M căn cứ vào giấy “Xác nhận của chủ bán đất thổ cư” viết giấy tay ghi ngày 16/6/2018 để khởi kiện yêu cầu ông N, bà T1 phải trả lại diện tích đất 1.020m² và yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM.169173, ngày 24/12/2008 do ông N, bà T1 đứng tên. Bà M đồng ý cho vợ chồng ông N tiếp tục được quyền sử dụng diện tích 531,6m².

Tại các biên bản lấy lời khai, tại phiên tòa 23/9/2024, bị đơn – ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 trình bày:

Vào năm 1998 bà M sang nhượng diện tích đất tại Thôn D, xã H, huyện T cho ông Lê Hát A. Ông Lê Hát A đưa cho bà M 0,5 chỉ vàng. Sau đó, ông Đỗ Bẩy B1 bà M sang nhượng đất cho ông A nên đến nhà ông A thỏa thuận chuộc lại phần đất mà bà M đã bán. Ông B đưa cho ông A 01 chỉ vàng. Sau khi giao 01 chỉ vàng cho ông A. Vợ chồng ông N, bà T1 trả đủ cho bà P 4,5 chỉ vàng thì bà M đã giao lại toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông N, bà T1 sử dụng từ năm 1998. Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông N, bà T1 không có tranh chấp gì với ai. Sau đó, bà M bỏ địa phương đi làm ăn nơi khác. Đến cuối năm

1998 thì quay về lại địa phương. Do thấy hoàn cảnh bà M khó khăn nên ông N, bà T1 cho bà M diện tích đất để làm nhà ở và sau này được Nhà nước hỗ trợ xây dựng căn nhà tình thương. Bà T1, ông N và bà M sử dụng đất ổn định và các bên không có tranh chấp gì. Đến tháng 02/1999 vợ chồng bà T1, ông N tiến hành xây dựng một căn nhà xây cấp 4. Trong thời gian xây dựng nhà, bà M có biết nhưng không có ý kiến gì.

Ông N, bà T1 xác định diện tích đất đang tranh chấp với bà M là do vợ chồng ông N, bà Thu N1 sang nhượng vào năm 1998 từ bà M. Nhưng diện tích đất trên thực tế do bà Trương Thị P đang sinh sống tại Đ đúng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do khi nhận sang nhượng từ bà M chỉ viết giấy tay với bà P nên ông N, bà T1 không làm được giấy tờ. Sau đó, ông N, bà T1 đã liên hệ tìm bà P để tiến hành làm thủ tục sang nhượng cho ông N, bà T1 theo quy định. Đến năm 2008 vợ chồng bà P đã đến Ủy ban nhân dân xã H làm thủ tục sang nhượng cho vợ chồng ông N, bà T1. Sau đó, vợ chồng ông N, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AM.169173, ngày 24/12/2008. Thời điểm ông N, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M không biết.

Đến năm 2018 bà M làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã H yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với vợ chồng ông N, bà T1. Tại buổi hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã H, các bên thống nhất vợ chồng ông N, bà T1 đồng ý giao ½ diện tích đất thửa số 38, tờ bản đồ số 06 cho bà M và làm thủ tục sang tên cho bà M. Bà M có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông N số tiền 14.000.000 đồng tiền chi phí đồ đất. Sau đó, bà M không đưa cho vợ chồng ông N, bà T1 14.000.000 đồng nên các bên không thực hiện theo thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân xã H.

Hiện nay, bà M khởi kiện yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại 1.020m² diện tích đất thì vợ chồng ông N, bà T1 không chấp nhận.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T – ông Dương Quý B2 trình bày:

Hiện nay, bà Đỗ Thị M khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp số AM.169173, ngày 24/12/2008 cấp cho ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 thì Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến như sau:

Căn cứ trên hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 thì Ủy ban nhân dân huyện T xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Hồ sơ xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T1 đã đầy đủ. Căn cứ theo quy định của Luật đất đai, Ủy ban nhân dân huyện X thấy hồ sơ nhận sang nhượng này đã đầy đủ, hợp lệ nên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông N, bà T1. Do đó, yêu cầu của bà M về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có căn cứ để Ủy ban nhân dân huyện T xem xét lại quyết định cấp đất này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nếu Tòa án xét thấy có căn cứ hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân huyện T căn cứ theo quyết định, bản án của Tòa án để thi hành.

Trường hợp, yêu cầu của bà M có căn cứ để Tòa án xem xét để đảm bảo việc thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không nên hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì trong quá trình thi hành án rất khó thi hành án từ đó làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người được thi hành án.

Các chứng cứ liên quan đến việc cấp đất cho ông N, bà T1 đã được Tòa án thu thập đầy đủ tại Văn phòng Đ nên Ủy ban nhân dân huyện T không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác. Ủy ban nhân dân huyện T thống nhất với các chứng cứ Tòa án đã thu thập. Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T1 đã đúng theo trình tự thủ tục quy định nên Ủy ban nhân dân huyện T không có yêu cầu gì liên quan trọng vụ án. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị P trình bày:

Vào năm 1996 bà P có chuyển nhượng một thửa đất tại Thôn D, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận cho bà M với giá 5,5 chỉ vàng. Các bên có viết giấy tay thể hiện nội dung thỏa thuận.

Đến năm 2003 ông Đỗ Văn B (cha của ông N) đến nhà bà P tại Đ đưa giấy tờ cho chồng bà là ông Phan Minh K. Sau đó, ông Phan M1 đi đến Ủy ban nhân dân xã H ký vào giấy sang nhượng đất cho vợ chồng ông N, bà T1. Ông M1 ký vào các thủ tục này thì bà P không biết. Bà P xác định không ký vào các giấy tờ nào liên quan đến việc sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, bà T1. Đến năm 2019 bà P về xã H thì bà M1 gặp nhờ ký xác nhận bán đất cho bà M1. Bà P xác định một diện tích đất không thể bán cho hai người. Bà P không liên quan gì đến tranh chấp đất đai giữa ông N, bà T1 và bà M1.

Bà P xác định ông Phan M1 là chồng bà P đã chết vào ngày 25/4/2020 (âm lịch).

Do bận công việc ở xa nên bà P không đến Tòa án để làm việc được. Bà P đề nghị Tòa án xem xét xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim T3, Phan Thị Kim T2, Phan Thị Kim P1 trình bày:

Bà Phan Thị Kim T3, bà Phan Thị Kim T2, bà Phan Thị Kim P1 là con của ông Phan M1 và bà Trương Thị P. Diện tích đất mà bà P bán cho bà Đỗ Thị M là tài sản của bà P nhận sang nhượng từ người khác. Bà T3, bà T2, bà P1 không liên quan đến tài sản này nên không có yêu cầu hay tranh chấp gì liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hát A trình bày:

Vào năm 1998, ông Lê Hát A mua của bà Đỗ Thị M diện tích đất mà ông N, bà T1 với bà M đang tranh chấp với giá 3,5 chỉ vàng 24K. Ông A đặt cọc cho bà M 01 chỉ vàng 24K. Đến ngày hôm sau, không biết lý do gì mà ông Đỗ Văn B (là cha ruột của ông Đỗ Văn N) chuộc lại 01 chỉ vàng. Ông B nói với ông A muốn lấy lại đất để sau này bà M trở về địa phương có chỗ ở, nhưng sau này ông

A không biết nội bộ trong gia đình như thế nào mà con trai ông B là ông Đỗ Văn N xây dựng nhà ở trên đất. Thời gian ông N xây nhà thì bà M có sống tại địa phương và không có ý kiến gì. Đến khi bà M nộp đơn khởi kiện thì ông A mới biết giữa ông N và bà M có tranh chấp. Ông A không có liên quan gì trong tranh chấp này nên không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn B trình bày:

Ông Đỗ Văn B là chú ruột của bà Đỗ Thị M và cha ruột của ông Đỗ Văn N.

Vào năm nào, ông B không xác định được. Ông B nghe thông tin bà M bán đất cho ông Lê Hát A. Ông B thấy tiếc và muốn có chỗ ở cho bà M và con trai là Đỗ Văn N nên ông B đến gặp ông Lê Hát A xin chuộc lại 01 chỉ vàng. Ông B đưa một chỉ vàng cho ông A và các bên không viết giấy tờ gì với nhau. Ông B cho ông N diện tích đất này và xây dựng nhà ở ổn định nên ông B không còn liên quan hay tranh chấp gì đến thửa đất này.

Ông B thấy bà M không có tài sản, đất đai gì nên ông B thương tình cho bà M một phần diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều dài hết thửa đất. Khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã thì gia đình ông B thống nhất cho bà M một nửa diện tích và bà M phải đưa lại cho ông N số tiền 14.000.000 đồng là tiền đồ đất nhưng bà M không chịu đưa tiền nên gia đình ông B không cho bà M đất để ở nữa.

Sau khi ông B cho đất ông N thì ông N, bà M chung sống với nhau bình thường, không có tranh chấp gì và đến khi ông N xây dựng nhà trên đất thì các bên cũng không xảy ra mâu thuẫn gì. Hiện nay, vợ chồng ông B đã cho đất ông N thì vợ chồng ông B không còn liên quan hay tranh chấp gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị M.

- Buộc ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 phải trả lại cho bà Đỗ Thị M diện tích đất 812,1m² trồng cây lâu năm và toàn bộ cây trồng trên đất thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM.169173, ngày 24/12/2008.

- Giao cho bà Đỗ Thị M được quyền sử dụng tổng diện tích 1.037,9m² đất trồng cây lâu năm.

- Giao cho ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 được quyền sử dụng tổng diện tích 739,6m² và toàn bộ cây trồng, tài sản trên đất. Trong đó: 200m² đất thổ cư và 539,6m² đất trồng cây lâu năm.

- Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM.169173, Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/12/2008 do ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 đứng tên.

- Bà Đỗ Thị M, ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích được giao theo quy định.

(Kèm theo mảnh chính lý khu đất của Chi nhánh văn phòng Đ)

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 02/01/2025 bị đơn ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 (có ông Nguyễn Xuân L là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn bà Đỗ Thị M (có ông Nguyễn Hồng T và ông Y1 là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì:

Năm 1996 bà M nhận chuyển nhượng đất từ bà P; bà M đã trả đủ cho bà P 5,5 chỉ vàng 24k, bà M đã nhận bàn giao đất nhưng 2 bên chưa làm thủ tục theo quy định đất đai; năm 1998 bà M chuyển nhượng cho ông A, ông A đưa trước cho bà M 0,5 chỉ nhưng chưa làm thủ tục bàn giao đất; thời điểm này ông B chuộc lại đất trả lại cho ông A 0,5 chỉ vàng, như vậy ông B đã bỏ tiền ra mua đất để cho ông N xây dựng nhà; sau đó bà M sử dụng phần đất 5m ngang, dài hết đất, phần còn lại ông N và bà T1 sử dụng, xây dựng nhà nhưng bà M không phản đối. Lời trình bày của ông A thể hiện ông A nhận chuyển nhượng 1.900m² từ bà M và đã đặt cọc 01 chỉ vàng. Lời trình bày của ông B thể hiện ông B đã giao cho ông A 01 chỉ vàng, giao đất cho ông N và bà T1 sử dụng, cho bà M phần đất 5m chiều ngang. Tháng 02/1999 vợ chồng ông N, bà T1 xây dựng nhà cấp 4, trước khi xây dựng ông N, bà T1 có nâng cấp phần đất như bà M không có ý kiến phản đối.

- Nhận định của bản án sơ thẩm tại [3.1] là không chính xác với các chứng cứ có liên quan tại phần 1, 2, 6, 7 của bản án sơ thẩm, ông N và bà T1 đã trả cho bà T1 05 chỉ vàng là có căn cứ.

- Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Minh B3 bị đơn trả lại phần đất có diện tích hơn 800m² là không đúng vì giao dịch dân sự giữa ông N, bà T1 với bà M thời điểm năm 1998, nhưng áp dụng Bộ luật dân sự 2015.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có ý kiến tranh luận, giữ nguyên nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

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: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguồn gốc phần đất là do bà P chuyển nhượng cho bà M, việc ông A là người nhận chuyển nhượng tiếp theo thanh toán cho bà M 01 chỉ vàng nhưng bà M không thừa nhận. Bản án sơ thẩm chuyển đổi 01 chỉ vàng ông B đã đưa cho ông A là có lợi cho bị đơn, vì 01 chỉ vàng chỉ là 1/5 giá trị quyền sử dụng đất; bị đơn cho rằng đã trả cho nguyên đơn 4,5 chỉ vàng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bị đơn kháng cáo không có chứng cứ mới để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Đỗ Thị M trình bày: Phần đất có diện tích 1.900m² tại thôn D, xã H, huyện T có nguồn gốc do bà M nhận sang nhượng từ vợ chồng bà Trương Thị P vào năm 1996 với trị giá 5,5 chỉ vàng. Năm 1998, bà M có sang nhượng lại phần đất cho ông Lê Hát A với giá 5,5 chỉ vàng, ông A đưa trước 0,5 chỉ vàng. Ông Đỗ Văn B (cha của bị đơn ông Đỗ Văn N) đã trả cho ông A 0,5 chỉ vàng, nhưng bà M không trả lại số vàng này cho ông B mà xem là số tiền ông B bỏ ra để mua một phần diện tích đất cho ông Đỗ Văn N xây dựng nhà ở. Hiện nay, bà M đang sử dụng phần chiều ngang 5m, dài hết thửa đất; phần còn lại do vợ chồng ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 quản lý, sử dụng và bị đơn đã tự ý xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu ông N, bà T1 phải trả lại diện tích 1.020m² tại thôn D, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM.169173, ngày 24/12/2008 và hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM.169173, ngày 24/12/2008 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06 đã cấp cho ông N, bà T1.

[2.2] Bị đơn ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 cho rằng diện tích 1.900m² (theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ xác định diện tích đất thực tế hiện nay là 1.775,5m²) thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06 tại Thôn D, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận do bà Đỗ Thị M đã bán cho ông Lê Hát A. Năm 1998, ông Đỗ Văn B (cha ruột của ông Đỗ Văn N) đưa cho ông Lê Hát A 01 chỉ vàng; vợ chồng ông N, bà T1 đã đưa cho bà M 4,5 chỉ vàng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.777,5m² của bà M, nhưng các bên chỉ thỏa thuận miệng nên ông N, bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích 1.777,5m² nhận sang nhượng từ bà M. Do khi nhận sang nhượng từ bà M chỉ viết giấy tay

với bà P nên ông N, bà T1 không làm được giấy tờ. Sau đó, ông N, bà T1 đã liên hệ tìm bà P để tiến hành làm thủ tục sang nhượng cho ông N, bà T1 theo quy định. Năm 2008 vợ chồng bà P đã đến Ủy ban nhân dân xã H làm thủ tục sang nhượng cho vợ chồng ông N, bà T1. Sau đó, vợ chồng ông N, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM.169173, ngày 24/12/2008. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trương Thị P trình bày: Vào năm 1996 bà P có chuyển nhượng một thửa đất tại Thôn D, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận cho bà M với giá 5,5 chỉ vàng. Các bên có viết giấy tay thể hiện nội dung thỏa thuận.

Đến năm 2003 ông Đỗ Văn B (cha của ông N) đến nhà bà P tại Đ đưa giấy tờ cho chồng bà là ông Phan Minh K. Sau đó, ông Phan M1 đi đến Ủy ban nhân dân xã H ký vào giấy sang nhượng đất cho vợ chồng ông N, bà T1. Ông M1 ký vào các thủ tục này thì bà P không biết. Bà P xác định không ký vào các giấy tờ nào liên quan đến việc sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, bà T1. Đến năm 2019 bà P về xã H thì bà M1 gặp nhờ ký xác nhận bán đất cho bà M1. Bà P xác định một diện tích đất không ký bán cho người thứ 2.

- Ông Đỗ Văn B trình bày: Vào năm nào, ông B không xác định được. Ông B nghe thông tin bà M1 bán đất cho ông Lê Hát A. Ông B thấy tiếc và muốn có chỗ ở cho bà M1 và con trai là Đỗ Văn N nên ông B đến gặp ông Lê Hát A xin chuộc lại 01 chỉ vàng. Ông B đưa một chỉ vàng cho ông A và các bên không viết giấy tờ gì với nhau. Ông B cho ông N diện tích đất này và xây dựng nhà ở ổn định nên ông B không còn liên quan hay tranh chấp gì đến thửa đất này.

Ông B thấy bà M1 không có tài sản, đất đai gì nên ông B thương tình cho bà M1 một phần diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều dài hết thửa đất. Khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã thì gia đình ông B thống nhất cho bà M1 một nửa diện tích và bà M1 phải đưa lại cho ông N số tiền 14.000.000 đồng là tiền đồ đất nhưng bà M1 không chịu đưa tiền nên gia đình ông B không cho bà M1 đất để ở nữa.

Sau khi ông B cho đất ông N thì ông N, bà M1 chung sống với nhau bình thường, không có tranh chấp gì và đến khi ông N xây dựng nhà trên đất thì các bên cũng không xảy ra mâu thuẫn.

- Ông Lê Hát A trình bày: Vào năm 1998, ông Lê Hát A mua của bà Đỗ Thị M diện tích đất mà ông N, bà T1 với bà M đang tranh chấp với giá 3,5 chỉ vàng 24K. Ông A đặt cọc cho bà M 01 chỉ vàng 24K. Đến ngày hôm sau, không biết lý do gì mà ông Đỗ Văn B (là cha ruột của ông Đỗ Văn N) chuộc lại 01 chỉ vàng. Ông B nói với ông A muốn lấy lại đất để sau này bà M trở về địa phương có chỗ ở, nhưng sau này ông A không biết nội bộ trong gia đình như thế nào mà con trai ông B là ông Đỗ Văn N xây dựng nhà ở trên đất. Thời gian ông N xây nhà thì bà M có sống tại địa phương và không có ý kiến gì. Đến khi bà M nộp đơn khởi kiện thì ông A mới biết giữa ông N và bà M có tranh chấp.

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

- Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T1 có nguồn gốc từ bà Trương Thị P chuyển nhượng cho nguyên đơn bà M vào năm 1996, với giá 5,5 chỉ vàng.

- Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng từ bà P, năm 1998, bà M nhận cọc để sang nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Lê Hát A. Trong thời gian đặt cọc thì ông Đỗ Văn B đã trả lại tiền cọc cho ông Hát A để hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng giữa ông Hát A và bà M. Các bên đương sự đều trình bày thống nhất về nội dung này nhưng mâu thuẫn với nhau về việc bị đơn cho rằng ông B đã trả cho ông Hát A 01 chỉ vàng (được ông Hát A xác nhận); còn bà M trình bày ông B đã trả cho ông Hát A là 0,5 chỉ vàng (nhưng ông Hát A không xác nhận và bà M không có chứng cứ chứng minh). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông B đã bỏ ra 01 chỉ vàng để trả lại cho ông Hát A (số vàng ông Hát A đã đặt cọc cho bà M) là có căn cứ.

- Về giá trị quyền sử dụng đất: Theo ông Hát A trình bày thì thời điểm năm 1998, ông nhận chuyển nhượng từ bà M với giá 3,5 chỉ vàng, nhưng không có giấy tờ chứng minh, bà M và các đương sự khác không thừa nhận. Căn cứ vào giao dịch giữa bà P với bà M, phù hợp với lời trình bày của ông B, bà T1, ông N thì có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất vào năm 1998 là 5,5 chỉ vàng.

- Về việc xác định số tiền, vàng mà gia đình ông B, ông N, bà T1 đã thanh toán cho bà M: Bị đơn cho rằng sau khi ông B trả cho ông Hát A 01 chỉ vàng, thì ông N và bà T1 đã trả thêm cho bà M 4,5 chỉ vàng để nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng phần đất nêu trên nhưng bà M không thừa nhận; bị đơn không có chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày của gia đình bị đơn về việc cho rằng đã thanh toán thêm 4,5 chỉ vàng để nhận chuyển nhượng toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất cho bà M vào năm 1998 là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà M chỉ nhận 01 chỉ vàng (là số vàng ông B đã trả cho ông Hát A) để chuyển nhượng một phần diện tích đất cho con của ông B là ông N và bà T1 để xây dựng nhà ở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà M, buộc ông N, bà T1 trả lại cho bà M một phần diện tích trong 1.900m² đất tranh chấp là có căn cứ.

Ngoài ra, theo nội dung nhận định nêu trên thì phần đất có diện tích 1.900m² có giá trị là 5,5 chỉ vàng, vậy 01 chỉ vàng là giá trị thanh toán phần đất có diện tích khoảng 300m². Tuy vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử giao cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất có diện tích 739,6m² là không phù hợp với chứng cứ nêu trên và gây thiệt hại cho nguyên đơn bà M; nhưng sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn bà M không có kháng cáo và không có kháng nghị về nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn N và bà Đoàn Thị T1 (có ông Nguyễn Xuân L là đại diện theo ủy quyền);

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 20/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng);

Áp dụng Điều 158, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 98, 99, 100, 166 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị M.

- Buộc ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 phải trả lại cho bà Đỗ Thị M diện tích đất 812,1m² trồng cây lâu năm và toàn bộ cây trồng trên đất thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM.169173, ngày 24/12/2008.

- Giao cho bà Đỗ Thị M được quyền sử dụng tổng diện tích 1.037,9m² đất trồng cây lâu năm.

- Giao cho ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 được quyền sử dụng tổng diện tích 739,6m² và toàn bộ cây trồng, tài sản trên đất. Trong đó: 200m² đất thổ cư và 539,6m² đất trồng cây lâu năm.

- Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM.169173, Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/12/2008 do ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 đứng tên.

- Bà Đỗ Thị M, ông Đỗ Văn N, bà Đoàn Thị T1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích được giao theo quy định.

(Kèm theo mảnh chính lý khu đất của Chi nhánh văn phòng Đ)

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn N và bà Đoàn Thị T1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng); được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo các Biên lai thu số 0000595, 0000596 cùng ngày 13/02/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- ND (1);
- BD (2);
- NLQ (7);
- Lưu (10) 24b (ÁnTTKY).

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

Phạm Thị Duyên