

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

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

Bản án số: 113a/2025/DS-PT
Ngày: 22-8-2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

**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 Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Ý

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký viên 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 Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 8 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 thụ lý số 210/2025/TLPT-DS ngày 14/02/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 383/2025/QĐPT ngày 04 tháng 8 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông La Văn Đ, sinh năm 1945 (có mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông La Văn Đ: Bà La Thị N, sinh năm 1982 (theo Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2024, có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông La Văn Đ: Ông Nguyễn Hoài T là Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông La Văn C, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng) (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh 1974;

2. Ông La Thanh P, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng) (cùng có mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ: Khu phố L, xã H, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông La Văn Đ là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 31/3/2019, cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông La Văn Đ, do bà La Thị N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông Đ là ông La T1 và bà Nguyễn Thị L. Khi ông T1 và bà L còn sống thì các anh chị em con cháu trong gia đình đã thống nhất phân chia tài sản cho ông Đ và ông La Văn C theo Biên bản Hội đồng gia tộc đề ngày 23 tháng Giêng năm 1995. Theo đó, phần đất thổ cư và nhà hiện ở có tổng diện tích khoảng hơn 600m² thì chia hai, mỗi người một nửa (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện H. Tuy nhiên, không biết lý do vì sao năm 2011, ông C và bà Nguyễn Thị D lại được UBND huyện H cấp giấy quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trên. Trong đó có 300m² đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH769647 cấp ngày 02/11/2011 (viết tắt là Giấy chứng nhận số BH769647) và 318m² đất trồng cây hàng năm khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH769648 cấp ngày 02/11/2011 (viết tắt là Giấy chứng nhận số BH769648) đứng tên ông C và bà D.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số BH769647 Giấy chứng nhận số BH769648 đã cấp cho ông C, bà D; công nhận và giao hơn 300m² đất thổ cư và nhà hiện ở tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận cho ông Đ quản lý, sử dụng theo Biên bản Hội đồng gia tộc đề ngày 23 tháng Giêng năm 1995.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông La Văn C trình bày:

Diện tích đất 318m² thuộc Giấy chứng nhận số BH769648 và diện tích đất 300m² thuộc Giấy chứng nhận số BH769647, đều do UBND huyện H cấp ngày 02/11/2011 cho ông và bà D có nguồn gốc của ông T1, bà L (là ông bà nội của ông).

Trước đây, khi ông T1 và bà L còn sống thì ông bà đã cho vợ chồng ông diện tích đất trên, việc cho này chỉ bằng miệng, không có giấy tờ gì. Ông và vợ đã sống trên diện tích đất này từ năm 1992. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Đ.

Bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà thống nhất với trình bày của ông C không bổ sung thêm gì.

Ông La Thanh P trình bày: Ông là con của ông La Văn B, là cháu nội ông T1 và bà L. Ông biết việc tranh chấp giữa ông Đ và ông C, ông không có ý kiến và cũng không tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Trường hợp có xác định phần thừa kế để chia cho ông thì ông từ chối nhận. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông, không triệu tập ông để tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào Điều 4, Điều 5, Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông La Văn Đ, về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH769647 cấp ngày 02/11/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH769648 cấp ngày 02/11/2011 đứng tên La Văn C và Nguyễn Thị D. Công nhận và giao hơn 300m² đất thổ cư và nhà hiện ở tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận cho nguyên đơn quản lý, sử dụng theo Biên bản Hội đồng gia tộc đề ngày 23 tháng Giêng năm 1995.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2024, ông La Văn Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Ông La Văn Đ và bà La Thị N là người đại diện hợp pháp của ông Đ không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Ông La Văn C, bà Nguyễn Thị D, ông La Thanh P không đồng ý với kháng cáo của ông Đ. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ, ông Đ và bà N trình bày: Tại Biên bản họp gia tộc ngày 23 tháng Giêng năm 1995 đã thoả thuận chia phần đất thổ cư và nhà làm hai, ông Đ $\frac{1}{2}$ và ông C $\frac{1}{2}$, phần đất thổ cư này có diện tích khoảng 600m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T133169 cấp cho ông T1 ngày 19/6/2001 mặc dù không ghi số thửa cụ thể nhưng có ghi chữ “T” (tức đất Thổ). Đây chính là phần đất thổ cư mà Biên bản họp gia tộc đã đề cập và cũng chính là phần đất hiện đang có nhà ở của ông C, bà D. Phần đất thổ cư có diện tích khoảng 405m² mà ông Đ, bà N đã xây dựng tường rào là phần đất thuộc thửa 64 theo Giấy chứng nhận số T133169 đã cấp cho ông T1, không phải là phần đất mà Biên bản họp gia tộc đề cập. Ông Đ, bà N xác định ông C xây nhà bằng đất vào năm 1992, xây nhà kiên cố vào năm 1998, ông Đ ở gần, biết nhưng không khiếu nại, phản đối vì lúc đó ông T1, bà L còn sống. Hồ sơ cấp 02 giấy chứng nhận thể hiện ông C khai đất do cha mẹ của ông C cho là không đúng. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Đ, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

2. Ông C: Xin bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đã được Bản án sơ thẩm ghi nhận. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

3. Bà D, ông P: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông C.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Đ làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, quá trình sử dụng đất của ông C, nhận thấy Bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Đ và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông La Văn Đ làm trong hạn luật định. Ông Đ sinh năm 1945 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo này đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Đ khởi kiện yêu cầu ông C phải giao trả cho ông 300m² đất thổ cư tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận số BH769647, số BH769648 do UBND huyện H cấp cho ông C, bà D cùng ngày 02/11/2011. Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Đ, nhận thấy:

[3.1] Các tình tiết, sự kiện sau đây do các đương sự đều thừa nhận nên là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông Đ và là ông bà nội của ông C là ông T1, bà L.

[3.2] Tại “Biên bản họp Hội đồng gia tộc” đề ngày 23 tháng Giêng năm 1995 (bút lục số 62-63) có ghi “*Phần đất thổ cư và nhà hiện ở chia 2*”. Tuy nhiên, Biên bản này không ghi diện tích thổ cư là bao nhiêu, thuộc thửa đất nào, có tứ cận ra sao; ông Đ cho rằng diện tích thổ cư mà Biên bản đề cập chính là diện tích đất đang có nhà của ông C; ngược lại ông C cho rằng đất thổ cư mà Biên bản đề cập trước đây có căn nhà của ông T1, bà L hiện nay do ông Đ, bà N đã xây tường rào. Nhận thấy ông Đ không chứng minh được diện tích đất thổ cư mà Biên bản họp gia tộc đề cập chính là diện tích đất đang có nhà của ông C, bà D. Mặt khác, cùng là đất của cha mẹ, ông bà để lại, ông C đã sử dụng ổn định, lâu dài, liên tục từ năm 1992, đã cất nhà ở kiên cố; ông Đ sống gần bên nhưng không phản đối, khiếu nại. Do đó, có căn cứ để xác định diện tích đất có diện tích đo đạc thực tế 307,3m² thuộc thửa 1677 là do ông T1, bà L cho ông C.

[3.3] Đối với diện tích đất có diện tích đo đạc thực tế 300,7m² thuộc thửa 1678 được Nhà nước xác định là đất trồng cây lâu năm, không phải là đất thổ cư; đồng thời ông Đ cũng không chứng minh được đây là diện tích đất được đề cập tại Biên bản họp Hội đồng gia tộc; mặt khác, ông C có quá trình sử dụng ổn định từ năm 1992, trồng cây lâu năm, xây dựng công trình kiến trúc trên diện tích đất này nhưng ông Đ không phản đối. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất này cũng do ông T1, bà L cho ông C.

[3.4] Mặc dù trong hồ sơ xin cấp các Giấy chứng nhận số BH769647 và số BH769648, ông C khai không đúng về nguồn gốc đất, nhưng cả 02 diện tích đất trên được ông T1, bà L cho và ông C sử dụng ổn định từ năm 1992 nên UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận số BH769647 và số BH769648 cho ông C, bà D là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy Bản án sơ thẩm tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, ông Đ, bà N là người đại diện hợp pháp của ông Đ không xuất trình được chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của ông Đ là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện

Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Đ.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của ông La Văn Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào các Điều 4, 5, 95, 99, 100, 166, khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

[1] Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau đây của ông La Văn Đ:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH769647 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH769648 do UBND huyện H cấp cùng ngày 02/11/2011 cho ông La Văn C và bà Nguyễn Thị D.

- Công nhận và giao hơn 300m² đất thổ cư và nhà hiện ở tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận cho ông La Văn Đ quản lý, sử dụng theo Biên bản Hội đồng gia tộc đề ngày 23 tháng Giêng năm 1995.

[2] Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông La Văn Đ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THDS tỉnh Lâm Đồng
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa