

**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: 471/2026/DS-PT

Ngày: 25 - 5 - 2026

*V/v Tranh chấp đất đai, yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
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: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Ông Phan Tô Ngọc

- 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 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 261/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp đất đai, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 557/2026/QĐPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thanh T, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991; (có mặt)

Địa chỉ: Số C đường C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

2. Văn phòng C1; (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn P, xã H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện H

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

Địa chỉ: Đường Đ, thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Đỗ Hồng H, sinh năm 1986; (vắng mặt)

3. Ông Đỗ Trí T1, sinh năm 1988; (vắng mặt)

4. Ông Đỗ Thanh H1, sinh năm 1984; (vắng mặt)

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

Đại diện theo ủy quyền của ông H, ông T1, ông H1: Bà Đỗ Thanh T, sinh năm 1979; (có mặt)

Địa chỉ: thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1948; (vắng mặt)

6. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1977; (vắng mặt)

7. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1983; (vắng mặt)

8. Ông Nguyễn Đăng H4, sinh năm 1987; (vắng mặt)

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

Đại diện theo ủy quyền của bà M, ông H2, ông H3, ông H4: Bà Phạm Ngọc A, sinh năm 1954; (vắng mặt)

Địa chỉ: số B T, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

9. Ông Lê Tiến H5, sinh năm 1980; (vắng mặt)

10. Ông Nguyễn Bá C, sinh năm 1980; (vắng mặt)

Địa chỉ: số A Đ, phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền của ông H5, ông C: Ông Đặng Đình P, sinh năm 1988; (có mặt)

Địa chỉ: Số B T, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- **Người kháng cáo:** Bà Đỗ Thanh T – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Thanh T trình bày:

Trước đây khoảng năm 2000 gia đình bà Đỗ Thanh T gồm bà T và 03 người em trai là Đỗ Hồng H, Đỗ Trí T1, Đỗ Thanh H1 có khai phá thửa đất với diện tích khoảng 16.000m² đất tại thôn K, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận sử dụng ổn định đến cuối năm 2009, thì bị ông Nguyễn Hữu V lấn chiếm hết toàn bộ diện tích đất trên, bà Đỗ Thanh T không thể canh tác được và nhiều lần yêu cầu UBND xã T giải quyết nhưng đều không giải quyết được.

Đây là phần đất được khai phá chung của 04 chị em bà T, nhưng sau khi bị ông V lấn chiếm sử dụng thì bà T được biết phần đất của gia đình bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M và bà M khai rằng do ông Đỗ Hồng H bán cho ông Nguyễn Hữu V nên bà M đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25/9/2019, UBND xã T tiến hành hòa giải tranh chấp đất giữa bà T và bà M thì bà M cũng thừa nhận đây là phần đất do chị em bà T khai phá, bà M chỉ đứng tên dùm chứ không phải đất do bà khai phá. Do ông Đỗ Hồng H ký bán cho ông Nguyễn Hữu V nên bà M đã đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất trên, hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà M giữ nên bà T không thể cung cấp bản sao cho Tòa án. Ngày 04/10/2019 UBND xã T tiến hành hòa giải tranh chấp đất giữa bà T và ông V. Phần đất tranh chấp do ông Đỗ Hồng H tự ý bán cho ông V với giá 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) mà không có sự đồng ý của bà T và các thành viên khác trong gia đình vì đây là tài sản chung được 04 chị em khai phá, phần đất ông H khai phá khoảng 1.000m. Sau đó, bà T nhiều lần yêu cầu ông V chuộc lại đất của gia đình nhưng ông V không đồng ý dẫn đến tranh chấp.

Bà Đỗ Thanh T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị M đối với diện tích đất 14.457 m tọa lạc tại thôn K, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thanh T tại thửa đất số 04, tờ bản đồ 68, toàn bộ diện tích đất 14.457m² tọa lạc tại thôn K, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu V với ông Đỗ Hồng H đề ngày 27/7/2009;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1786, quyền số 01/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 28/6/2019 được lập tại Văn phòng C2. Bên chuyển nhượng là hộ bà Nguyễn Thị M gồm: Nguyễn Thị M, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Văn H3, Nguyễn Đăng H4; bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Tiến H5,

ông Nguyễn Bá C tại thửa đất số 04, tờ bản đồ 68, diện tích 14.457m² tọa lạc tại thôn K, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận;

Bị đơn ông Nguyễn Hữu V trình bày:

Bà Nguyễn Thị M là cô ruột của ông Nguyễn Hữu V có đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511161, số vào sổ CH 01139 do UBND huyện H cấp ngày 20/02/2013, đất có diện tích 14.457m², thuộc thửa đất số 4 tờ bản đồ số 68, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm do bà M tự khai phá, sử dụng ổn định từ tháng 03/1992 đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian trước đây sau quá trình khai phá đến năm 2001 bà M có cho ông Đỗ Hồng H canh tác (ông H gọi bà M là dì ruột), bà đồng ý bằng miệng chứ không làm giấy tờ. Năm 2003, ông Đỗ Hồng H đi bộ đội đến năm 2005 ông được giải ngũ về, bà M thấy ông H còn khó khăn nên tiếp tục cho ông H canh tác.

Đến năm 2009, ông H có xin bà M cho ông thôi canh tác và cho phép ông để lại cho ông V canh tác miếng đất trên. Đến ngày 27/7/2009, qua trao đổi với nhau trong gia đình có ông Đỗ Hoài T2 là cha của ông Đỗ Hồng H, ông Đỗ Thanh H1 là anh của ông Đỗ Hồng H, bà M là chủ miếng đất và ông Nguyễn Hữu V. Tất cả mọi người đồng ý cho ông H nhượng quyền canh tác lại cho ông V và cùng nhau đồng ý cho ông V trả cho ông H hai mươi triệu đồng do ông H cũng có công chăm sóc, gìn giữ. Việc thống nhất cho ông H chuyển nhượng quyền canh tác mọi người có tên nêu trên đã ký tên lập giấy tay sang nhượng (lúc này bà M chưa lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Từ năm 2009, ông V cùng gia đình canh tác, có thuê máy cày của ông Nguyễn Duy Q cày đất và có thuê người giúp ông V trồng cây keo, cây tràm và sau này trồng mì hằng năm (trong những người giúp ông V có ông Phan Văn L, ông Lê Minh T3, ông Võ Văn T4 và ông Võ Văn T5) cho đến năm 2013, bà M có đồng ý cho ông V lập thủ tục xin cấp chủ quyền riêng cho ông V, nhưng khi lập hồ sơ, Văn phòng C2 huyện có hướng dẫn là do miếng đất này bà M khai phá có đăng ký nên phải bà M xin cấp giấy chứng nhận đầu tiên mới được. Do đó, ông V đã lập thủ tục xin xét cấp cho bà Nguyễn Thị M. Đơn nộp đã được UBND xã T niêm yết ngày 15/11/2012 và đề nghị UBND tỉnh B cấp. Ngày 20/02/2013, bà Nguyễn Thị M đã được cấp giấy chứng nhận. Ngày 28/6/2019 bà M cùng các con và ông V bàn bạc trong gia đình về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Tiến H5 và ông Nguyễn Bá C theo hợp đồng số 1786, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2. Khi nộp hồ sơ vào huyện để đăng bộ sang tên cho người mua thì bị ngăn chặn. Sự việc xảy ra bất ngờ và sau đó ông V được UBND xã T mời để làm việc, qua đó ông V được biết:

- Gia đình ông Đỗ Hoài T2 có cùng ký tên bán đất cho bà Nguyễn Thanh L1, ngụ tại số C L, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh miếng đất có diện tích khoảng 17.000m², vị trí khu đất không nói rõ là ở đâu, chỉ nói chung là ở thôn K, trên giấy tay này không có chữ ký của ông. Đỗ Hồng H.

- Ngoài giấy tay mua bán nêu trên bà Nguyễn Thanh L1 còn có một đơn khiếu nại gửi tới UBND xã T. Sự việc dẫn đến UBND xã T phải cho xác minh (biên bản kiểm tra) có 03 biên bản làm việc về nội dung khiếu nại của bà L1 như

sau:

+ Biên bản ngày 23/5/2019, ngày 30/5/2019 và ngày 10/7/2019.

+ Trong biên bản ngày 23/6/2019 ông Đỗ Hồng H xác nhận là ông không tham gia bán cho bà L1, ông xác nhận ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu V.

+ Biên bản cuối cùng ngày 10/7/2019, bà L1 xác nhận là bà T6 đứng tên trong hợp đồng mua bán đất dùm bà T là để đối phó với ông V chứ trên thực tế không có việc chuyển nhượng này.

Vì vậy, ông Nguyễn Hữu V đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thanh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trí T1, ông Đỗ Hồng H, ông Đỗ Thanh H1 trình bày: Thống nhất với trình bày của bà Đỗ Thanh T đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị M và người đại diện cho bà M trình bày:

Đất có nguồn gốc sử dụng như sau: Đất do bà M khai phá sử dụng ổn định từ tháng 03/1992. Khi có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M đã được UBND xã tiếp nhận, thực hiện niêm yết công khai và làm đúng quy trình. Các giấy tờ kèm theo gồm: Đơn xin cấp, bản vẽ, phiếu lấy ý kiến nhân dân, tờ trình, danh sách công khai, quyết định của UBND huyện H, phiếu chuyển và Bà Nguyễn Thị M được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: BM511161, số vào sổ: CH 01139 ngày: 20/02/2013, đất có diện tích: 14.457 m, thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 68. Mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đến tháng 11 năm 2062. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M là đúng quy định pháp luật.

Thời gian trước đây, sau quá trình khai phá, bà M có đồng ý cho cháu gọi bà M là dì ruột tên Đỗ Hồng H quản lý canh tác từ năm 2004, sau đó cháu H đi bộ đội đến năm 2006 thì xuất ngũ, cháu H về thì bà tiếp tục cho cháu H canh tác vì thấy cháu khó khăn. Đến ngày 27/07/2009, cháu H có trình với bà M là cho H chuyển nhượng phần đất H đang canh tác cho cháu Nguyễn Hữu V (cháu V cũng là cháu ruột của bà M, gọi bà M là cô) để cháu H có một khoảng tiền tìm kế sinh nhai khác. Bà M có nói chuyển nhượng đất cho người trong dòng họ thì bà M đồng ý. Sau đó H làm giấy tay chuyển cho V với giá 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng này có sự chứng kiến của bà M, ông Đỗ Hoài T2 là cha của H, ông Đỗ Hồng T7 là anh của H. Việc chuyển nhượng này được ghi nhận trong phạm vi gia đình cô, dì, cháu bằng giấy tay do lúc đó bà M chưa lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận (chỉ có kê khai tại ủy ban xã đất do bà M khai phá).

Lúc cháu H sang nhượng cho V canh tác có ghi nhận diện tích án chừng khoảng: 16.000m² Diện tích giáp ranh: Đông giáp đất bà Nguyễn Thị M, Tây giáp đất ông Mười T8, Nam giáp đường xe, Bắc giáp đất anh Năm Q1. Sau khi cháu

H chuyển nhượng cho cháu V, gia đình cháu V canh tác cho tới nay.

Khi cháu V lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn là, đất do gia đình bà M khai phá có kê khai tại ủy ban xã, nên phải làm giấy ra tên cho hộ gia đình của bà M xong thì gia đình mới giao lại cho cháu V.

Việc này cháu V có cho bà M biết và bà M đồng ý cho cháu thay mặt làm giấy tờ cho gia đình bà M làm chủ sở hữu miếng đất. Trên thực tế bà M, các con, và cháu V đều biết đất đó bà M đã giao cho cháu của bà M là Nguyễn Hữu V rồi. Cháu V quản lý sử dụng đất và gia đình của bà M và cháu V không ai tranh chấp về quyền sử dụng canh tác của cháu V. Đến đầu khoảng tháng 4/2019 cháu V báo với bà M là có nhu cầu chuyển nhượng QSDĐ trên đây cho ông H1 và ông C, nên gia đình bà M và các con ra ký chuyển nhượng cho họ.

Cần nói rõ là khi bà Nguyễn Thị M lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ mới tới UBND Xã T, Bà Đỗ Thanh T đã cấu kết với bà Nguyễn Thị Thanh L1 lập một giấy tay sang nhượng đất giả, để ngăn chặn không cho bà Nguyễn Thị M được cấp giấy. Việc này dẫn đến Ủy ban nhân dân Xã T phải điều tra, thẩm tra và kết quả là đã chứng minh bà T đã có lừa dối giả tạo, bà T và Bà L1 còn toa rập tố cáo các cán bộ địa chính địa phương gây mất trật tự xã hội. Cuối cùng thì vào ngày 10/07/2019 Bà L1 đã có giấy xác nhận là bà đã nghe lời bà T lập giấy mua bán đất giả để đối phó với chính quyền, để ngăn trở bà M không cho chuyển nhượng QSDĐ, hạn chế quyền lợi của cô cháu là bà M với ông V.

Bà Đỗ Thanh T khởi kiện ông Nguyễn Hữu V là trái với quy định pháp luật vì bà T không cung cấp được các giấy tờ chứng minh bà có quá trình khai khẩn, đồng thời trên thực tế ông V không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T có thể tranh chấp.

Ủy ban nhân dân huyện H đã lập hồ sơ xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Thị M đúng quy định. Sau khi có giấy chứng nhận được cấp, bà M và các con lập hợp đồng chuyển nhượng cho người khác là đúng quy định, là hợp lệ. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận của Bà Nguyễn Thị M là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:

Tại Công văn số 1133/UBND-TNMT ngày 27/5/2020 có ý kiến như sau:

Về nguồn gốc sử dụng đất, trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị M: Ngày 22/10/2012, hộ bà Nguyễn Thị M có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 04, số 07, số A, số B, với diện tích 37.430m thuộc tờ bản đồ số 68, số 75 tại thôn K, xã T, huyện H, sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng đất do tự khai phá sử dụng ổn định từ tháng 03/1992. Ngày 02/11/2012, Trưởng thôn Kê Gà, xã T chủ trì cuộc họp lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với các thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị M. Cuộc họp thống nhất xác định:

Nguồn gốc sử dụng đất do tự khai phá sử dụng ổn định từ tháng 03/1992 cho đến nay; thời điểm bắt đầu sử dụng vào mục đích xin cấp Giấy chứng nhận vào tháng 3/1992; không tranh chấp đất đai. Ngày 05/11/2012, UBND xã T có Thông báo số 07/TB-UBND về việc công khai danh sách các hộ gia đình cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã T kể từ ngày 05/11/2012 đến ngày 26/11/2012 (trong đó có hộ bà Nguyễn Thị M). Ngày 26/11/2012, UBND xã T biên bản kết thúc công khai, trong thời gian công khai không có trường hợp nào tranh chấp, khiếu nại xảy ra. Cùng ngày 26/11/2012, UBND xã T xác nhận vào phần II đơn của hộ bà M với nội dung: kê khai về đất, tài sản so với hiện trạng là đúng; nguồn gốc sử dụng đất do tự khai phá sử dụng ổn định từ tháng 03/1992 cho đến nay; thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay là tháng 3/1992; không tranh chấp về đất đai; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng của địa phương. Ngày 12/12/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện xác nhận tại phần III đơn của hộ bà M với nội dung: Đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/12/2012, Phòng T9 huyện có Tờ trình số 2292/TTr/TN-MT, trình UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 26 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện đang sử dụng đất tại xã T (trong đó có hộ bà Nguyễn Thị M). Ngày 07/02/2013, UBND huyện có Quyết định số 41/QĐ-UBND, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 26 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện đang sử dụng đất tại xã T (trong đó, có hộ bà Nguyễn Thị M).

Ngày 20/02/2013, UBND huyện cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 04 thửa đất có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm tại thôn K, xã T, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511160 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 68 với diện tích 15.480m; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511161 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 68 với diện tích 14.457m; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511162 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 68 với diện tích 2.463m; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511163 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 75 với diện tích 5.030m. Căn cứ khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ thì việc UBND huyện cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho hộ bà Nguyễn Thị M là đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Liên Tiến H6 và ông Nguyễn Bá C do người đại diện theo ủy quyền ông Đặng Đình P trình bày:

Thống nhất theo Công văn trả lời cho Phòng TNMT huyện H số: 30/UBND của Ủy ban nhân dân xã T ngày 04 tháng 05 năm 2020 và Công văn trả lời cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận số: 1133/UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân huyện H ngày 27 tháng 05 năm 2020.

Ông Lê Tiến H5 và ông Nguyễn Bá C mua thửa đất số 4 tờ bản đồ số 68 diện tích 14.457m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511161 do UBND huyện H cấp ngày 20/02/2013, sổ vào sổ cấp GCN: CH 011139 từ bà Nguyễn Thị M với giá 200.000.000 đồng (bằng chữ: Hai trăm triệu đồng). Hai

bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1786, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 28/6/2019, tại Văn phòng C2 có chữ ký xác nhận của tất cả thành viên bên bán là hộ bà Nguyễn Thị M và bên mua là ông Lê Tiến H5, ông Nguyễn Bá C. Thời điểm ông H5 và ông C mua đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hộ gia đình bà Nguyễn Thị M. Sau đó, ông Lê Tiến H5 và ông Nguyễn Bá C đã được sang tên vào ngày 04/11/2019, ghi nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511161 có ký tên đóng dấu của Chi nhánh Văn phòng C2. Từ những văn bản và hợp đồng nêu trên, nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị M với ông Lê Tiến H5 và ông Nguyễn Bá C là hợp pháp. Ông Lê Tiến H5 và ông Nguyễn Bá C đã được sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó ông Lê Tiến H5 và ông Nguyễn Bá C là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất nêu trên.

Chủ thể trong quan hệ giao dịch:

- Căn cứ điểm a, khoản 1, Điều 188 của luật đất đai 2013 thì việc chuyển nhượng của hộ gia đình bà Nguyễn Thị M là hoàn toàn hợp pháp và tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

Căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 168 của luật đất đai 2013 thì việc nhận chuyển nhượng của ông Lê Tiến H5 và ông Nguyễn Bá C là hoàn toàn hợp pháp và tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

Kết luận: Việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng này là hoàn toàn hợp pháp, không vi phạm điều cấm và tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

Hình thức hợp đồng:

Căn cứ Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất:

“3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực.”

Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên đã được công chứng chứng thực hoàn toàn hợp pháp và tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

Xét căn cứ hợp đồng vô hiệu:

- Căn cứ theo điều 123, điều 129, điều 407, điều 408 của Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1786, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 07 năm 2020 giữa Nguyễn Thị M, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Văn H3, Nguyễn Đăng H4 với Lê Tiến H5, Nguyễn Bá C không bị vô hiệu và hoàn toàn hợp pháp và tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

Xét về bên thứ ba ngay tình:

Căn cứ vào khoản 2, Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 về bảo vệ quyền lợi

của người thứ ba ngay tình: “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*”.

Giao dịch dân sự có hiệu lực:

Điều kiện xác định người thứ ba ngay tình để được bảo vệ quyền lợi: Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: Giao dịch dân sự thỏa đủ các điều kiện và hình thức theo quy định của pháp luật.

Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thanh T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025, của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng) đã quyết định:

Căn cứ Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giải, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thanh T về việc:

1.1/. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511161 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 68, diện tích đất 14.457m² cấp cho bà Nguyễn Thị M tọa lạc tại thôn K, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thanh T tại thửa đất số 04, tờ bản đồ 68, toàn bộ diện tích đất 14.457m² tọa lạc tại thôn K, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

1.2/. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu V với ông Đỗ Hồng H đề ngày 27/7/2009;

1.3/. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1786, quyền số 01/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 28/6/2019 được lập tại Văn phòng C2. Bên chuyển nhượng là hộ bà Nguyễn Thị M gồm: Nguyễn Thị M, Nguyễn Thanh H2, Nguyễn Văn H3, Nguyễn Đăng H4; bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Tiến H5, ông Nguyễn Bá C tại thửa đất số 04, tờ bản đồ 68, diện tích 14.457m² tọa lạc tại thôn K, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511161 đã cấp cho hộ bag Nguyễn Thị M.

2/. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Tiến H5 và ông Nguyễn Bá C.

Ông Lê Tiến H5 và ông Nguyễn Bá C tự nguyện hỗ trợ cho bà Đỗ Thanh T số tiền 41.824.000 đồng là giá trị của 25 cây xoài, 500 cây bạch đàn, 140 cây dừa, 50 cây đào, 20 cây măng cầu, 03 cây xà cừ. Bà Đỗ Thanh Tâm G1 lại cho ông Lê Tiến H5 và ông Nguyễn Bá C toàn bộ số cây trồng trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo vụ án theo

quy định pháp luật.

Ngày 23/6/2025, nguyên đơn bà Đỗ Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đỗ Thanh T và đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Hoàng G trình bày vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà M biết rõ nguồn gốc đất là của bà T và thừa nhận đứng tên giùm bà H. Việc chuyển nhượng cho người thứ ba là không ngay tình vì khi đó đã có tranh chấp. Ngoài ra, cấp sơ thẩm không đưa chồng bà M và Ủy ban nhân dân xã T vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tiến H5 và ông Nguyễn Bá C là ông Đặng Đình P trình bày: không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Hồng H, Đỗ Trí T1 và Đỗ Thanh H1 là bà Đỗ Thanh T trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm 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. 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, nguyên 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 đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thanh T nằm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án triệu tập hợp lệ, bị đơn và 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 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Theo nguyên đơn bà Đỗ Thanh T trình bày phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do bà cùng các anh em khác là ông Đỗ Hồng H, ông Đỗ Trí T1 và ông Đỗ Thanh H1 khai phá; sau đó ông Đỗ Hồng H tự ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu V; sau đó, ông V lấn chiếm sử dụng từ năm 2009 đến nay.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Hữu V không đồng ý với trình bày của bà T; xác định nguồn gốc đất do gia đình bà M tự khai phá, sử dụng ổn định từ tháng 3/1992, đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511161 ngày 20/02/2013, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 68, diện tích 14.457m² đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M. Bà Nguyễn Thị M cho rằng trước đây thấy hoàn cảnh, điều kiện của ông H khó khăn nên để ông H canh tác trên đất; sau đó ông H không canh tác nữa thì bà chuyển giao cho ông V canh tác; ông V trả lại cho ông H giá trị hoa lợi trên đất.

Xét thấy, căn cứ vào tài liệu do UBND xã T và UBND huyện H cung cấp thể hiện quá trình xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà M được thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Kết quả xác minh nguồn gốc đất ngày 02/11/2012, thửa đất được xác định có nguồn gốc tự khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1992; quá trình niêm yết công khai để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phát sinh tranh chấp. Sau khi được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng T9 huyện xác nhận đủ điều kiện, UBND huyện H ban hành Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 07/02/2013 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị M. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511161 cho hộ bà M phù hợp khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

Đối với bà Đỗ Thanh T, ông Đỗ Hồng H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về nguồn gốc đất; không thực hiện đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất; đồng thời cũng không chứng minh được bản thân có quá trình canh tác ổn định, lâu dài trên đất. Phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M từ năm 2012 nhưng bà T, ông H và các anh chị em khác trong gia đình cũng không có ý kiến khiếu nại, tranh chấp.

Đối với các cây trồng trên đất, bà T trồng sau khi vụ án đã được Tòa án thụ lý giải quyết và lập biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ nên không phải là chứng cứ chứng minh cho việc sử dụng ổn định, lâu dài phần diện tích đất trên.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích 14.457m² thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 68 có nguồn gốc của hộ bà Nguyễn Thị M; việc UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 511161 cho hộ bà M là đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng và đúng quy định pháp luật; từ đó bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Đỗ Thanh T không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đỗ Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thanh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thanh T phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000575 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng vào phần án phí phải chịu; đương sự đã thực hiện xong.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu.PPC.

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

Hoàng Thanh Dũng