

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
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: 132/2025/DS-PT
Ngày: 26 - 8 - 2025
V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy GCNQSDĐ, đòi lại tài sản là
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 Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán:

Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Nhật Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh – 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 Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 26 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 1014/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS –ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 565/2025/QĐPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1954 (có mặt);

1.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ I, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là tổ I, Ấp T, Phường B, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế A, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là Ấp T, Xã T, Tây Ninh) (theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2023) (có mặt);

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn K, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là tổ A, Ấp T, Xã T, Tây Ninh) (vắng mặt);

2.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1967 (chết năm 2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M:

Bà Lê Thị T1, sinh năm 1984; ông Lê Trường T2, sinh năm 1983; ông Lê Trường C, sinh năm 1987; ông Lê Văn T3, sinh năm 1995; ông Lê Văn N1, sinh năm 1990; bà Lê Thị T4, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, (nay là Ấp T, Xã T, Tây Ninh) (vắng mặt).

2.3. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1960;

2.4. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, (nay là tổ F, Ấp T, Phường B, tỉnh Tây Ninh) (bà N2, ông P vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N2: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là tổ F, Ấp T, Phường B, tỉnh Tây Ninh) (theo văn bản ủy quyền ngày 31/7/2023) (xin vắng mặt);

2.5. Bà Đặng Thị Ngọc D, sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn A, xã A, huyện M, tỉnh Gia Lai (nay là Thôn A, Xã A, tỉnh Gia Lai), (có mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị Ngọc D: Bà Đặng Thị Ngọc L, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ I, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là tổ I, Ấp T, Xã T, Tây Ninh); (theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2023), (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban Nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh, (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh - Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh), (xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn - bà Đặng Thị Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Ngày 07/6/1994, vợ, chồng ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị M có ký Tờ nhượng đất cho vợ, chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị N phần đất diện tích khoảng 5.000 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Vì Tờ nhượng đất ngày 07/6/1994 đã cũ nên đến khoảng tháng 7/2022, ông K, bà M ký tên xác nhận lại nội dung chuyển nhượng theo Giấy tay nhượng đất ngày 07/6/1994. Đồng thời, ngày 22/7/2022, ông K, bà M tiếp tục ký Giấy xác nhận chuyển nhượng phần đất trên cho ông T, bà N.

Thời gian gần đây, ông T, bà N liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất vợ, chồng ông K, bà M chuyển nhượng cho ông T, bà N thì ông T, bà N mới biết được phần đất trên hiện nay do vợ, chồng bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Hữu P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH58410, diện tích 3.171,2 m², tại thửa đất số 878, tờ bản đồ số 3K48 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH58412, diện tích 1.978,3 m², tại thửa đất số 879, tờ bản đồ số 3K48, cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do Ủy ban Nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà N2 và ông P đứng tên cùng ngày 18/7/2012.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án bà Đặng Thị Ngọc D có cung cấp cho Tòa án giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 02049 QSDĐ/450310, diện tích 10.910 m², tại các thửa đất số 442, 480, 481, 482, tờ bản đồ số 3K48 và thửa đất số 546, tờ bản đồ số 4K48, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Đặng Thị Ngọc D đứng tên ngày 23/11/1996 là phần đất tranh chấp ông T và bà N đang khởi kiện. Ông T và bà N cho rằng bà N2, ông P và bà D đứng tên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là không đúng quy định của pháp luật vì phần đất trên ông T, bà N nhận chuyển nhượng từ ông K, bà M từ năm 1994, đồng thời ông T, bà N quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 1994 cho đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Đồng thời, nguồn gốc phần đất bà D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn K, sau đó bà D tự đăng ký kê khai toàn bộ diện tích 10.910 m², trong đó có phần diện tích 5.000 m² của ông T và bà N. Nay ông T, bà N khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ nhượng đất ngày 07/6/1994 và Giấy tay nhượng đất ngày 07/6/1994 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị M với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị N, diện tích khoảng 5.000 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH58412, diện tích 1.978,3 m², tại thửa đất số 879, tờ bản đồ số 3K48, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH58410, diện tích 3.171,2 m², tại thửa đất số 878, tờ bản đồ số 3K48 cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Hữu P đứng tên cùng ngày 18/7/2012.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 02049 QSDĐ/450310, diện tích 10.910 m², tại các thửa đất số 442, 480, 481,

482, tờ bản đồ số 3K48 và thửa đất số 546, tờ bản đồ số 4K48, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Đặng Thị Ngọc D đứng tên ngày 23/11/1996.

Bị đơn – Ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Năm 1994, vợ, chồng ông cùng với vợ, chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng của ông C1 (họ tên, sinh năm địa chỉ cụ thể không nhớ rõ và hiện nay ông C1 đã chết) phần đất diện tích 10.000 m², trong đó mỗi vợ, chồng nhận chuyển nhượng diện tích 5.000 m², tại thửa đất, tờ bản đồ số mấy, tứ cận đất không rõ, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 01 cây vàng 24K, mỗi vợ, chồng thanh toán 05 chỉ vàng 24K, trên đất có cây điều, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C1 đứng tên. Hai bên chỉ làm giấy tay chuyển nhượng nhưng ông bà không còn lưu giữ. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C1 đã giao cho ông, bà giữ.

Khoảng 02, 03 năm sau, ông bà chuyển nhượng diện tích 5.000 m² của ông, bà cho ông T5 hay Tánh (họ tên, sinh năm địa chỉ cụ thể không nhớ rõ), với giá 05 chỉ vàng 24K, hai bên chỉ làm giấy tay chuyển nhượng và ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C1 đứng tên cho ông T5 (Tánh), đồng thời ông, bà có nói cho ông T5 (Tánh) biết là trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C1 đứng tên diện tích 10.000 m² thì có 5.000 m² ông bà chuyển nhượng cho ông T5 (Tánh), còn 5.000 m² còn lại là của ông T, bà N. Từ đó về sau ông bà không liên quan đối với phần đất nhận chuyển nhượng chung với ông T, bà N.

Ngoài ra, ông, bà không có chuyển nhượng phần đất nào cho ông T, bà N. Đối với Tờ nhượng đất ngày 07/6/1994, Giấy tay nhượng đất ngày 07/6/ 1994 và Giấy xác nhận ngày 22/7/2022 không phải chữ ký, chữ viết của ông bà nhưng ông, bà không yêu cầu giám định. Nay, ông, bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N vì ông bà không có chuyển nhượng phần đất nào cho ông T, bà N.

Năm 2023, bị đơn Nguyễn Thị M chết. những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M gồm: Bà Lê Thị T1, ông Lê Trường T2, ông Lê Trường C, ông Lê Văn T3, ông Lê Văn N1, bà Lê Thị T4 đã được triệu tập họp lệ nhưng không đến Tòa án, không có văn bản trình bày ý kiến.

Bị đơn - Bà Nguyễn Thị N2, người đại diện hợp pháp của bà N2 là bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Trước năm 2000 (thời gian cụ thể không nhớ rõ), bà Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Hữu P có nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị Ngọc D phần đất diện

tích 10.000 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do bà D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng, có làm giấy tay nhưng hiện nay đã thất lạc. Bà D đã nhận tiền chuyển nhượng của bà N2, ông P và đã đưa cho bà N2, ông P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó khoảng 01 tuần thì bà D bỏ địa phương đi đâu không rõ và không thông báo cho bà N2, ông P biết.

Khoảng mấy tháng sau, ông T và bà N có liên hệ với bà N2, ông P và cho rằng, trong diện tích 10.000 m² bà N2, ông P nhận chuyển nhượng của bà D thì có 5.000 m² là đất của ông T, bà N. Ông T cho rằng, trước đó bà D có hỏi nhận chuyển nhượng (mua thiếu) 5.000 m² đất của ông T, bà N nhưng ông T, bà N không đồng ý chuyển nhượng cho bà D. Ông T và bà N có đưa cho bà N2, ông P xem giấy tay mua bán giữa ông K, bà M với ông T, bà N liên quan đến phần đất 5.000 m², bà N2 và ông P nhận chuyển nhượng của bà D. Do thấy hoàn cảnh ông T và bà N khó khăn cho nên bà N2 và ông P đồng ý giao 5.000 m² trong tổng diện tích 10.000 m² bà N2 và ông P nhận chuyển nhượng của bà D cho ông T và bà N quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

Khoảng 06, 07 năm sau, bà N2 và ông P làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 10.000 m² từ bà D sang cho bà N2 và ông P, trong đó có diện tích 5.000 m² bà N2 và ông P đã giao cho ông T và bà N quản lý, sử dụng. Khoảng năm 2012, bà N2 và ông P chuyển nhượng cho ông Trần Văn M1 diện tích 5.000 m², giá chuyển nhượng không nhớ, sau khi bà N2 và ông P chuyển nhượng cho ông M1 thì diện tích còn lại của bà N2 và ông P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.149,5 m², tại thửa đất số 878, tờ bản đồ số 3K48, diện tích 3.171,2 m² và thửa đất số 879, tờ bản đồ số 3K48, diện tích 1.978,3 m², là các diện tích đất ông T và bà N đang quản lý, sử dụng. Đến năm 2018, bà D khởi kiện yêu cầu bà N2 và ông P trả lại diện tích 10.000 m² trước đây bà D chuyển nhượng cho bà N2 và ông P vì lý do bà N2 và ông P tự ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà D sang tên bà N2 và ông P. Sau đó, hai bên thỏa thuận được là bà N2 và ông P đồng ý trả lại cho bà D diện tích đất còn lại bà N2 và ông P đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.149,5 m² và không yêu cầu bà D trả lại cho bà N2, ông P số tiền nào. Tuy nhiên, do ông T và bà N khởi kiện nên bà N2, ông P không trả lại đất và không làm thủ tục sang tên được cho bà D. Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N và bà D thì bà N2 và ông P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn - Ông Nguyễn Hữu P trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị N2, thống nhất theo ý kiến của bà N2,

không trình bày ý kiến bổ sung.

Bị đơn - Bà Đặng Thị Ngọc D và người đại diện hợp pháp của bà D là bà Đặng Thị Ngọc L trình bày:

Ngày 23/11/1996, bà Đặng Thị Ngọc D được UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.910 m², tại các thửa đất số 442, 480, 481, 482, tờ bản đồ số 3K48 và thửa đất số 546, tờ bản đồ số 4K48 (nay là các thửa đất số 878, 879, 880, 881, tờ bản đồ số 3K48), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc phần đất này, trước đây bà D nhận chuyển nhượng của ai, bà D không nhớ rõ và nhận chuyển nhượng trước khi bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 2-3 năm. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất đã có cây điều, sau đó bà D phá cây điều trồng mì. Đến năm 1997, bà D về tỉnh Gia Lai để sinh sống. Năm 1998, chồng bà D là ông Nguyễn Văn T6 muốn về Gia Lai chung với bà D nhưng không có tiền nên có cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của bà D cho bà Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Hữu P để vay số tiền 1.000.000 đồng nhưng không có ký giấy chuyển nhượng nào cho bà N2 và ông P.

Đến năm 2004, bà D về Tây Ninh trả tiền cho bà N2, ông P và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N2 và ông P không đồng ý vì cho rằng Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà N2 và ông P. Năm 2014 và năm 2016, bà D tiếp tục về Tây Ninh để yêu cầu bà N2 và ông P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N2 và ông P không đồng ý. Sau đó, bà D phát hiện bà N2 và ông P giả mạo chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bà D để làm giả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 02/8/2001 và bà N2, ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên nên bà D khởi kiện bà N2, ông P để yêu cầu trả lại đất. Thời điểm này, bà N2 và ông P đã chuyển nhượng một phần diện tích của bà D tại các thửa đất số 880, 881, tờ bản đồ số 3K48, diện tích là 5.010,5 m² cho người khác nên khi bà D khởi kiện thì bà N2 và ông P đồng ý trả cho bà D giá trị diện tích đất này với số tiền 230.000.000 đồng và đồng ý trả lại cho bà D diện tích 3.171,2 m², tại thửa đất số 878, tờ bản đồ số 3K48 và phần đất diện tích 1.978,3 m², tại thửa đất số 879, tờ bản đồ số 3K48, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà N2 và ông P đứng tên ngày 18/7/2012 nên bà D đã rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, đến nay bà N2 và ông P chưa trả lại đất và chưa làm thủ tục sang tên cho bà D nên nay bà D khởi kiện lại và yêu cầu ông P, bà N2 trả lại diện tích 3.171,2 m², tại thửa đất số 878, tờ bản đồ số 3K48 và phần 1 đất diện tích 1.978,3 m², tại thửa đất số 879, tờ bản đồ số 3K48, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện T, tỉnh Tây

Ninh cấp cho bà N2 và ông P đứng tên ngày 18/7/2012. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà N thì bà D không đồng ý vì phần đất các bên đang tranh chấp là đất của bà D và bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban Nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh do Người đại diện theo ủy quyền bà Trương Thị Thu T7 trình bày:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH58410 ngày 18/7/2012, diện tích 3.171,2 m², tại thửa đất số 878, tờ bản đồ số 3K48 và Hồ sơ cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: CH58412 ngày 18/7/2012, diện tích 1.978,3 m², tại thửa đất số 879, tờ bản đồ số 3K48, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Hữu P đứng tên gồm: Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận mẫu số 01/ĐK-GCN của ông Nguyễn Văn M2, bà Lâm Thị T8 ngày 06/4/2012, thửa đất số 881, 880, tờ bản đồ số 3K48; tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 06/4/2012 của bà Nguyễn Thị N2; tờ khai lệ phí trước bạ ngày 06-4-2012 của bà Lâm Thị T8; Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước thuế thu nhập cá nhân ngày 22/5/2012; Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước lệ phí trước bạ Nhà đất ngày 22/5/2012; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân ngày 16/5/2012; Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 16/5/2012; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Hữu P đối với ông Nguyễn Văn M2 và bà Lâm Thị T8 ngày 21/3/2012; Sơ đồ trích sao thửa đất trên bản đồ giải thửa ngày 13/3/2012 các thửa đất số 878, 879, 880, 881; Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận mẫu số 02/ĐK-GCN của bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Hữu P ngày 06/4/2012; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03722, ngày 28/8/2001, chủ sử dụng Nguyễn Thị N2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Ngọc D với bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Hữu P ngày 26/7/2001, các thửa đất số 442, 480, 481, 482, tờ bản đồ số 3K48; Sơ đồ trích lục thửa đất chuyển nhượng ngày 16/8/2001.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 02049 QSDĐ/450310 ngày 23/11/1996, diện tích 10.910 m², tại các thửa đất số 442, 480, 481, 482, tờ bản đồ số 3K48 và thửa đất số 546, tờ bản đồ số 4K48, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Đặng Thị Ngọc D đứng tên, gồm: Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/1996 của UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh; tờ trình số 18/TTĐC, ngày 19/11/1996 của Phòng Đ1; Tờ trình về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã T đợt V/1996 của UBND xã T; Biên bản về việc xét cấp GCNQSDĐ của UBND xã T; Quyết định của UBND xã T về việc

thành lập Hội đồng xét duyệt cấp GCNQSDĐ xã T.

Căn cứ theo Điều 106 Luật Đất đai năm 2013: “Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai”. Do đó, sau khi bản án của Tòa án nhân dân về việc giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu lực pháp luật, UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh sẽ tổ chức thực hiện bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS –ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 144, 147, 165, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị N đối với ông Lê Văn K về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tờ nhượng đất ngày 07/6/1994 giữa ông Trần Văn T với ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị M.

Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị N được quyền đăng ký, sử dụng phần đất theo:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số cấp giấy CH58412, diện tích 1.978,3 m², tại thửa đất số 879, tờ bản đồ số 3K48 (diện tích đo đạc thực tế là 1.901,2 m²) thửa số 181, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận: Hướng Bắc giáp đường đất; hướng Nam giáp S; hướng Đông giáp thửa 173; hướng Tây giáp thửa 181.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số cấp GCN: CH58410, diện tích 3.171,2 m², tại thửa đất số 878, tờ bản đồ số 3K48 (diện tích đo đạc thực tế là 3.609,4 m², thửa số 158, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận: Hướng Bắc giáp thửa 211; hướng Nam giáp đường đất; hướng Đông giáp thửa 157; hướng Tây giáp thửa 368.

Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo.

Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị N có quyền và nghĩa vụ yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất có diện tích 1.978,3 m², tại thửa đất số 879, tờ bản đồ số 3K48 (diện tích đo đạc thực tế là 1.901,2 m²) thửa số 181, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và diện tích 3.171,2 m², tại thửa đất số 878, tờ bản đồ số 3K48 (diện tích đo đạc thực tế là 3.609,4 m², thửa số 158, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh từ bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Hữu P sang ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị N.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH58412, diện tích 1.978,3 m², tại thửa đất số 879, tờ bản đồ số 3K48, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH58410, diện tích 3.171,2 m², tại thửa đất số 878, tờ bản đồ số 3K48 cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Hữu P đứng tên cùng ngày 18/7/2012.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 02049 QSDĐ/450310, diện tích 10.910 m², tại các thửa đất số 442, 480, 481, 482, tờ bản đồ số 3K48 và thửa đất số 546, tờ bản đồ số 4K48, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Đặng Thị Ngọc D đứng tên ngày 23/11/1996.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH58412, diện tích 1.978,3 m², tại thửa đất số 879, tờ bản đồ số 3K48, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH58410, diện tích 3.171,2 m², tại thửa đất số 878, tờ bản đồ số 3K48 cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Hữu P đứng tên cùng ngày 18/7/2012 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 02049 QSDĐ/450310, diện tích 10.910 m², tại các thửa đất số 442, 480, 481, 482, tờ bản đồ số 3K48 và thửa đất số 546, tờ bản đồ số 4K48, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Đặng Thị Ngọc D đứng tên ngày 23/11/1996.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Ngọc D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Hữu P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH58412, diện tích 1.978,3 m², tại thửa đất số 879, tờ bản đồ số 3K48, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH58410, diện tích 3.171,2 m², tại thửa đất số 878, tờ bản đồ số 3K48 cùng tọa lạc tại xã

T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Hữu P đứng tên cùng ngày 18/7/2012.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/10/2024, bà Đặng Thị Ngọc D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 42/2024/DS –ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Đặng Thị Ngọc D và người đại diện hợp pháp của bà D là bà Đặng Thị Ngọc L trình bày: Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do đã xác định sai tư cách tham gia vụ án của bà D. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giám định làm rõ chữ ký, chữ viết, dấu vân tay mang tên bà D tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 và bà D là của ai cũng như chưa làm rõ chữ ký tại Tờ nhượng đất giữa ông K, bà M với ông T là của ai. Bà D, ông K, bà M luôn khẳng định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay tại giấy tờ trên không phải của các ông bà.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Thế A trình bày: Bà D không có căn cứ chứng minh nguồn gốc đất của mình, bà D cho rằng bà L là em ở kế bên nhưng không biết ông T hay các vấn đề về canh tác hay cho thuê. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Ngọc D là có căn cứ. Do việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 12/12/2022, Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11, tỉnh Tây Ninh thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị N với bị đơn ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Hữu P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ngọc D.

Ngày 29/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh thụ lý vụ án tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc D với bị đơn bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Hữu P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị N, ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị M.

Ngày 24/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã nhập vụ án tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất vào vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nhập vụ án của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu là đúng theo quy định tại Điều 42, 47 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025 vì cả hai vụ án đều có cùng bị đơn là bà N2, ông P và có cùng đối tượng tranh chấp.

Đến ngày 17/10/2023, ông T, bà N có đơn khởi kiện bổ sung, theo đó ông T, bà N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T đã cấp cho bà D. Tại đơn khởi kiện bổ sung này, ông T, bà N bổ sung thêm bị đơn là bà D, ông Nguyễn Văn T6.

Sau đó, Tòa án huyện T thay đổi tư cách của bà D theo đơn khởi kiện bổ sung của ông T; cụ thể bà D từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trở thành bị đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy, sau khi nhập vụ án, bà D được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với bị đơn bà N2, ông P. Việc ông T, bà N có yêu cầu khởi kiện bổ sung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T đã cấp cho bà D không phải là căn cứ để thay đổi tư cách tố tụng của bà D thành bị đơn trong vụ án. Do đó, việc thay đổi tư cách tố tụng của bà D từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trở thành bị đơn là không chính xác.

[2] Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/10/2023, ông T, bà N bổ sung thêm bị đơn là ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1969, địa chỉ tại Thôn A, xã A, huyện M, tỉnh Gia Lai. Tuy nhiên, toàn bộ hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân huyện Tân Châu và sau đó là Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh không đưa ông Nguyễn Văn T6 tham gia tố tụng mà không có một nhận định nào lý giải về việc này.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị M luôn khẳng định ông bà không chuyển nhượng cho ông T, bà N phần đất nào. Ông K, bà M xác định ông bà không ký tên trên *Tờ nhượng đất* (viết tay) và *Giấy tay nhượng đất* (đánh bằng máy vi tính) cùng ngày 07/6/1994 cũng như ông bà không ký tên trên Giấy xác nhận bán đất ngày 22/7/2022 cho ông T. Chữ ký trên các tài liệu này không phải của ông K, bà M.

Tại bản tự khai ngày 22/02/2023, ông K trình bày: “...vào năm 1994, vợ chồng ông cùng vợ chồng ông T, bà N hùn mua phần đất có diện tích 10.000m² của ông C1 (đã chết), giá chuyển nhượng là 01 cây vàng, mỗi bên 05 chỉ vàng 24K. Sau đó khoảng 2-3 năm, vợ chồng ông K chuyển nhượng 5.000m² của vợ chồng ông cho ông T5. Ông K không nhớ rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ của ông T5...”

Mặc dù ông K, bà M luôn khẳng định chữ ký tại các giấy sang nhượng đất không phải của ông K, bà M nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giám định chữ ký, không cho ông K, bà M đối chất với ông T, bà N về việc này mà đã mặc định chấp nhận có việc sang nhượng đất giữa ông K, bà M và ông T, bà N. Tại giấy xác nhận bán đất ngày 22/7/2022, có chữ ký xác nhận của ông Vũ Đức H1 là Trưởng ấp; lẽ ra cần triệu tập ông H1 làm người làm chứng để lấy lời khai, cho đối chất với ông K, bà M về việc có ký giấy tờ bán đất cho ông T, bà N hay không?

Bản án sơ thẩm nhận định “...*tại biên bản lấy lời khai ngày 22/02/2023, ông K cũng xác nhận ông chỉ chuyển nhượng cho ông T5 (ông T6) 5.000m² đất...*” là chưa chính xác. Vì tại biên bản lấy lời khai, ông K không xác định ông T5 chính là ông Nguyễn Văn T6 – chồng của bà D.

Trong hồ sơ vụ án có một *Giấy cam kết tài sản riêng của vợ* đề ngày 27/7/2019 của ông Nguyễn Văn T6 gửi UBND xã A, huyện M, tỉnh Gia Lai với nội dung: “...*Ông T6 cam kết 10.000m² đất do UBND huyện T cấp cho bà D là tài sản riêng của bà D. Lý do vì tài sản này được tạo nên trước thời kỳ hôn nhân (năm 1996), ông T6 kết hôn với bà D vào ngày 24/6/2003...*”. Giấy cam kết được UBND xã xác nhận chữ ký.

Như vậy, nếu nội dung giấy cam kết này là đúng sự thật thì việc bản án sơ thẩm nhận định ông T6 là ông T5, đã mua đất của ông K và sau đó bà D kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất này vào năm 1996 là không phù hợp về thời gian.

Do đó, cần phải đưa ông T6 vào tham gia tố tụng để lấy lời khai, đối chất làm rõ ông T6 có phải là ông T5 – là người mà ông K đã bán 5.000m² đất hay không?

[4] Tại hồ sơ trích lục do UBND huyện T cung cấp cho Tòa án có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2001 giữa bà Đặng Thị Ngọc D và bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Hữu P; theo đó bà D chuyển nhượng cho bà N2, ông P 10.160m² đất gồm các thửa 442, 480, 481, 482, tờ bản đồ 3K48. Hợp đồng có chữ ký, dấu lấn tay của bà D, bà N2, ông P. Có xác nhận “*đất đủ điều kiện chuyển nhượng*” của UBND xã ngày 02/8/2001, UBND huyện ngày 07/8/2001.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/7/2023, bà Nguyễn Thị Mỹ H là người đại diện theo ủy quyền của bà N2 trình bày: “...Bà N3, ông P không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D tại UBND xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng chuyển nhượng là do UBND xã tự làm, bà D không có ký tên tại UBND xã T... bà D không có mặt ở Tây Ninh để ký hợp đồng...”

Bà Nguyệt, ông P còn trình bày “*trước năm 2000, hai ông bà đã nhận chuyển nhượng của bà D 10.000m² đất. Sau đó, ông bà nghe ông T, bà N nói trong 10.000m² đất trên có 5.000m² của ông T, bà N. Bà N3, ông P do thấy ông T, bà N hoàn cảnh khó khăn nên đã giao cho ông T, bà N 5.000m² đất...*”

Như vậy, cần phải xác minh làm rõ việc UBND xã có chứng kiến bà D, bà N3, ông P ký kết hợp đồng chuyển nhượng hay không? chữ ký, dấu lấn tay mang tên bà D tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/7/2001 giữa bà D và bà N3, ông P là của ai? Nếu không phải chữ ký, chữ viết, dấu lấn tay của bà D thì có việc chuyển nhượng giữa bà D và bà N3, ông P hay không? 5.000m² đất mà ông T, bà N sử dụng là do nhận chuyển nhượng từ ông C1 hay ông K, bà M hay do bà N3, ông P giao? Lời trình bày của các đương sự có nhiều mâu thuẫn, không nhất quán nhưng cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất làm rõ.

[5] Từ những phân tích nêu trên, do việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên toà phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà D không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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:

Chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Ngọc D.

1. Hủy bản án sơ thẩm số 42/2024/DSST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Ngọc D không phải chịu. Hoàn trả cho bà D số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng mà bà D đã nộp theo biên lai thu số 0000581 ngày 15/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Tây Ninh (1);
- VKSND tỉnh Tây Ninh (1);
- THADS tỉnh Tây Ninh (1);
- Đương sự (8);
- Lưu VP(6), HS(2), 21b (LMA).

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Minh