

Bản án số: 497/2025/DS-PT  
Ngày 19 - 5 - 2025  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và yêu cầu hủy một phần  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Thủy;

*Các Thẩm phán:* Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Lê Văn An.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 293/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 836/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978; (có mặt)

1.2 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Cùng trú tại: Số D, thôn A, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn H1, sinh năm 1982; Cư trú tại: Số A N, tổ dân phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

**2. Bị đơn:**

2.1 Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1982; (có mặt)

2.2 Bà ừng"Ừng Thị Mỹ O, sinh năm 1986; (vắng mặt)

Cùng trú tại: Số F, thôn A, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Dương Lê Ước A – Công ty ật"Luật hợp danh Đ, Chi nhánh tỉnh L; Địa chỉ: Số E- E T, Phường D, thành phố Đ. (có mặt)

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

3.1 Ủy ban nhân dân huyện D; địa chỉ: Số D đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức C, ức"Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc P, ức"Chức vụ: Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường. (xin xét xử vắng mặt)

3.2 Ông Phạm Văn M, sinh năm 1956; (xin xét xử vắng mặt)

3.3 Bà Trần Thị Y, sinh năm 1959; (xin xét xử vắng mặt)

Cùng trú tại số B thôn G, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1, bà ừng" Ứng Thị Mỹ O.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo "C:\\Users\\hp\\Downloads\\7" \o "Đơn" đơn khởi kiện ngày 08/12/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/7/2024 nguyên đơn ông T, bà H, đại diện theo ủy quyền ông H1 trình bày: Năm 2012 vợ chồng ông bà có nhận sang nhượng của ông Phạm Văn M, bà Trần Thị Y 02 thửa đất: Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 07, xã G đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất khoảng 3000m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15 xã G; khi sang nhượng chỉ viết giấy tay với nhau, vợ chồng ông, bà đã thanh toán xong tiền cho ông M, bà Y. Đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 07, sau khi sang nhượng vợ chồng ông M, bà Y đã làm thủ tục theo quy định. Đối với diện tích đất khoảng 3000m<sup>2</sup> do chưa có điều kiện nên vẫn để như vậy sử dụng, chưa làm thủ tục theo quy định.

Đầu năm 2022 vợ chồng ông, bà đến UBND xã G để làm hồ sơ cấp mới đổi với diện tích đất trên thì được biết toàn bộ diện tích đất của ông, bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Ứng Thị Mỹ O thuộc phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15 xã G. Sau khi phát hiện vợ chồng ông, bà có gặp vợ chồng ông T1 để thỏa thuận lập hồ sơ tách thửa để chuyển lại một phần diện tích đất theo kết quả đo vẽ 3.072,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ số 15 cho vợ chồng ông, bà nhưng vợ chồng ông T1, bà O không đồng ý.

Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận diện tích đất 3.072,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15 xã G thuộc quyền sử dụng của vợ chồng; Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 132075 do UBND huyện D cấp ngày 31/12/2014 đứng tên vợ chồng Nguyễn Ngọc T1 và bà Ứng Thị Mỹ O đối với phần diện tích 3.072,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15 xã G; Công nhận Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 08/02/2012 (giấy đặt cọc tiền đất) giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông M, bà Y có hiệu lực.

- Bị đơn ông T1, bà O trình bày: Nguồn gốc diện tích đất thửa 19, tờ bản đồ số 15 xã G là do vợ chồng ông, bà nhận sang nhượng của ông Ngô Xuân Q vào

đầu năm 2014, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 11.718,3m<sup>2</sup>. Việc mua bán đã thanh toán xong tiền và ông Q giao đất cho vợ chồng ông, bà canh tác quản lý. Khi mua bán chỉ ký giấy tờ, ông Q giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì lúc đó ông Q bỏ trốn do bê nợ. Sau đó vợ chồng đi làm thủ tục theo quy định để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã đăng tin trên phương tiện thông tin nhưng hết hạn ông Q cũng không về nên cơ quan Nhà nước đã làm thủ tục và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà ngày 31/12/2014 nguyên thửa đất số 19, Tờ bản đồ số 15 xã G. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông, bà canh tác quản lý sử dụng đến nay không tranh chấp gì với ai. Việc mua bán với ông Q là theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không do đặc thực tế, không chỉ bờ ranh cho vợ chồng ông bà.

Nay vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất 3.072,8m<sup>2</sup> và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông, bà đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15 xã G thì vợ chồng ông bà không đồng ý vì vợ chồng ông, bà chuyển nhượng có giấy tờ hợp pháp nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện D, đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Viết H2 –Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D mặc dù Tòa án đã gửi thông báo thụ lý vụ án, công văn nhắc nhở nhưng cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn và về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà O.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:*

Căn cứ Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T1 và bà ừng"Ừng Thị Mỹ O.

1.1/. Công nhận Giấy đặt cọc tiền đất viết tay ngày 08/02/2012 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Trần Thị Y có hiệu lực.

1.2/. Công nhận diện tích đất 3.072,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ số 15 tại xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

1.3/. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 132075 do UBND huyện D cấp ngày 31/12/2014 cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà ừng"Ừng

Thị Mỹ Oanh đối với diện tích 3.072,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 19, tờ bản đồ số 15 xã G, huyện D.

*(Kèm họa đồ đo vẽ ngày 19/4/2024 của Công ty TNHH A1).*

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 24/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ứng Thị Mỹ O có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ứng Thị Mỹ O vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền trình bày: đất có nguồn gốc do nguyên đơn mua của ông M, nguyên đơn có quá trình sử dụng đất, đất chưa đăng ký kê khai là do không có điều kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: đất có nguồn gốc do bị đơn mua của từ ông Q, bà K đã có sổ hồng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ứng Thị Mỹ O làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

2.1 Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Về nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp các đương sự có lời khai không thống nhất với nhau:

Phía nguyên đơn ông T, bà H cho rằng, diện tích đất tranh chấp hiện nay do vợ chồng ông T, bà H đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn M và bà Trần Thị Y năm 2012 gồm 02 thửa; trong đó có một phần thửa 19, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.072,8m<sup>2</sup> xã G, huyện Đ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đến năm 2022, vợ chồng ông T, bà H

đến UBND xã làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết diện tích đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1, bà O.

Trong khi đó phía bị đơn ông T1, bà O không đồng ý và cho rằng phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông bà nhận sang nhượng của ông Ngô Xuân Q năm 2014 với diện tích là 11.718,3m<sup>2</sup>. Bị đơn cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông Ngô Xuân Q vào đầu năm 2014, được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q cho ông T1, bà O là hợp pháp, phù hợp với quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Trong khi đó, Giấy tờ viết tay ngày 08/02/2012 của ông T, bà H không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T1, bà Hằng C1 không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập về việc quản lý đất đai tại địa phương để xác minh ai là người quản lý, sử dụng đất cũng như chưa xác minh làm rõ việc tạo lập, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Q cũng như việc tạo lập, kê khai quyền sử dụng đất của ông M và bà Y là trên cơ sở nào. Việc đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q trên cơ sở nào. Đồng thời cần đưa ông Q vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mới đảm bảo giải quyết vụ án triệt để đúng pháp luật bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

Thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do vậy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

[3] Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ứng Thị Mỹ O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ứng Thị Mỹ O.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: H3 lại cho ông Nguyễn Ngọc T1, bà Ứng Thị Mỹ O số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0009101 ngày 01/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (7);
- Lưu: HSVA(2) VP(5) 19B LTTT.

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

**Trần Thị Thu Thủy**