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: 77/2026/DS-PT
Ngày 28 tháng 01 năm 2026
"V/v Tranh chấp hợp đồng hoán đổi 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 Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiêu Phương Quyền - 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 Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Đình Nam - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 01 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 361/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về *"Tranh chấp hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2026/QĐPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Võ Thị H**, sinh năm 1956 – Có mặt;

Địa chỉ: 43 KDC 6, ấp Cây Xăng, xã Phú Túc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai);

2. Bị đơn: Bà **Võ Thị T**, sinh năm 1965 – Có mặt;

Địa chỉ: 43/6, KDC 6, ấp Cây Xăng, xã Phú Túc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai);

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị T (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Vũ Văn Của, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 05/8/2025):

- Bà Trần Thị T[1], sinh năm 1993 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ 9B1, khu phố Miễu, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai;

- Bà Trần Thị Mỹ D[1], sinh năm 2000 – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Thanh Bình, xã Lương Sơn, tỉnh Lâm Đồng;

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai – Vắng mặt;

3.2. Anh Dương Minh N, sinh năm 1987 – Có mặt;

3.3. Chị Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1992 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 43 KDC 6, ấp Cây Xăng, xã Phú Túc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai);

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/12/2016 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Võ Thị H trình bày:

Di sản của cha mẹ bà H để lại là 4.663 m^2 tọa lạc tại ấp Cây Xăng, xã Phú Túc thuộc Thửa đất số 43, Tờ bản đồ số 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 508251 do Ủy ban nhân dân huyện Định Quán cấp cho cha mẹ bà vào ngày 25/8/2008; Trên đất có 01 căn nhà địa chỉ số 43 KDC 6 ấp Cây Xăng (loại nhà cấp 4, nền lát gạch men, vách tường tô sơn, mái lợp tôn thiếc, trần thạch cao).

Khi cha mẹ bà còn sống, vào ngày 04/10/2004 do hoàn cảnh kinh tế của bà quá nghèo khó nên cha mẹ làm giấy cho 24 m^2 trong khuôn viên đất của cha mẹ thể hiện bằng "Biên bản họp gia tộc" ngày 04/10/2004 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phú Túc; mục đích cho đất để cất nhà tình thương cho bà H do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Định Quán tặng. Đến ngày 13/12/2004, bà H nhận nhà tình thương theo Quyết định số 2568/QĐ-CTUBH. Khi cho đất, cha bà chỉ ghi diện tích cho là 24 m^2 để giảm bớt tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất cho bà, còn trên thực tế bà được sử dụng đến 77,2 m^2 (gồm diện tích nhà 49,2 m^2, diện tích sàn nước 4 m^2, diện tích chuồng heo 24 m^2).

Sau khi cha bà chết và trước khi mẹ bà H chết, mẹ bà có nói cho bà thêm miếng đất mới ngang 6 m dài hết hậu đất khoảng 50 m (qua đo đạc có diện tích 298 m^2) cũng trong khuôn viên đất cha mẹ, khi cho đất không có làm giấy tờ, không ai làm chứng nhưng các em bà đều biết. Đến ngày 28/10/2014, sau khi mẹ bà chết để lại di chúc cho bà Võ Thị T thừa hưởng toàn bộ nhà, đất thì các em bà kêu bà T thực hiện di nguyện của mẹ là giao phần đất mới cho bà. Bà T đồng ý và làm tờ giấy hoán đổi đất đề ngày 28/10/2014 để giao cho bà miếng đất mới có các em T, L, D, T^2, L^1, G, D^1 cùng ký tên vào giấy hoán đổi, bà T có bù thêm cho bà 3.500.000 đồng để đổi lấy 01 căn chuồng heo 24 m^2 mà cha mẹ cho bà trước đó, nhưng bà T chưa đưa tiền.

Sau khi đổi đất, bà đã chuyển về phần đất mới xây nhà kiên cố, kích thước ngang 4,2 m x dài khoảng 12 m và sử dụng cho đến nay. Tuy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên cha mẹ bà nên bà chưa thể làm thủ tục hợp pháp hóa miếng đất trên cho bà.

Năm 2015, bà T làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích 4.663 m^2 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 24 m^2 nhà đất của bà và 298 m^2 đất mới được hoán đổi mà bà không hay biết. Bà đã nhiều lần nói bà T cho bà tách phần diện tích 298 m^2 đất hoán đổi nhưng bà T không cho, bà đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân huyện Định Quán yêu cầu giải quyết nhưng không thỏa đáng.

Do đó bà Võ Thị H làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho bà quyền sử dụng 298 m^2 thuộc Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10, ấp Cây Xăng, xã Phú Túc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai; đồng thời hủy bỏ một phần quyết định cấp 4.663 m^2 đất đối với Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 350628 ngày 28/01/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Võ Thị T.

Bị đơn bà Võ Thị T trình bày:

Ngày 23/10/2010, cha mẹ bà T là cụ Võ Văn B và cụ Lê Thị A đã làm di chúc để lại cho bà thửa đất diện tích 4.663 m^2, trong đó có căn nhà tôn 300 m^2 đất ở và trồng cây lâu năm thuộc Tờ bản đồ số 10, Thửa đất số 43, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/2008 của Ủy ban nhân dân xã Phú Túc. Trong đó có căn nhà 24 m^2 của chị bà là bà Võ Thị H, cha mẹ bà cho để cất nhà tình thương ở tạm chứ không có làm giấy chủ quyền.

Khi cha mẹ bà mất, năm 2014 bà ra xã làm giấy chủ quyền đất mà cha mẹ lập di chúc cho bà được toàn quyền sử dụng. Ngày 28/01/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thấy bà H ở nhà 24 m^2 quá chật nên bà đã hoán đổi căn nhà 24 m^2 cho bà H 298 m^2 đất để cất nhà ở với điều kiện chỉ để ở chứ không được quyền sang tên hay mua bán và bà đưa cho 3.500.000 đồng mua chuồng heo mà bà H cất đã 10 năm, vì nó nằm trong phần đất của bà T sở hữu, có sự

chứng kiến của chị em trong nhà là Võ Thị Mỹ L, Võ Thị D, Võ Thị Ngọc G, Võ Hữu D[1]. Khi bà trả tiền chuồng heo thì bà H có nói khi nào bà H xây chuồng heo mới bao nhiêu thì bà trả bấy nhiêu, nhưng là tiền hỗ trợ chứ không có tiền nhiều để đưa cho bà H xây chuồng heo mới, nên bà H không chịu lấy tiền.

Khi bà H cất nhà trên phần đất mới xong có kêu bà làm giấy chủ quyền đất nhưng bà không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Phú Túc thì bà H có đồng ý đất hương hỏa nên chỉ được ở vĩnh viễn trên diện tích 298 m^2 chứ không được quyền mua bán sang nhượng, tách sổ. Bà cam kết không đòi lại diện tích đất đã cho bà H cất nhà để ở nhưng không đồng ý cho bà H chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, vì đây là đất do cha mẹ để lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai) trình bày:

Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV305628 cho bà Võ Thị T đối với Thửa đất số 136, Tờ bản đồ địa chính số 10, xã Phú Túc, huyện Định Quán: Thửa đất số 43, Tờ bản đồ địa chính số 10, xã Phú Túc diện tích 5.758 m^2 (mục đích sử dụng 300 m^2 ONT và 5.458 m^2 CLN) do cụ Võ Văn B và cụ Lê Thị A đứng tên chủ sử dụng, được Ủy ban nhân dân huyện Định Quán cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE508251 ngày 25/8/2008. Năm 2010, cụ B, cụ A tách Thửa đất số 43, Tờ bản đồ địa chính số 10 thành 02 thửa, số thửa mới là Thửa đất số 136 và Thửa đất số 137, diện tích 1.095 m^2 (mục đích sử dụng đất CLN), được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Định Quán xác nhận ngày 16/8/2010.

Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10, diện tích 4.663 m^2 (mục đích sử dụng: 300 m^2 ONT và 4.363 m^2 CLN) còn lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AE508251 vẫn do cụ B, cụ A quản lý, sử dụng. Ngày 23/10/2010, cụ B, cụ A lập di chúc để lại toàn bộ diện tích 4.663 m^2 thuộc Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10 cho con gái là bà Võ Thị T. Văn bản di chúc được Ủy ban nhân dân xã Phú Túc chứng thực. Sau khi cụ B, cụ A chết, ngày 10/12/2014 bà T đã liên hệ làm thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10, diện tích 4.663 m^2 nêu trên.

Sau khi thẩm định hồ sơ đủ điều kiện theo quy định, ngày 16/12/2014 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Định Quán đã xác nhận nội dung đăng ký thay đổi chủ sử dụng vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE508251.

Ngày 21/01/2015, bà T làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE508251. Sau khi tiếp nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV350628 cho bà T theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Đối với đơn khởi kiện của bà Võ Thị H: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai không có ý kiến gì về nội dung nguyên đơn khởi kiện bị đơn. Việc cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BV350628 ngày 28/01/2015 đối với Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10, diện tích 4.663 m^2, xã Phú Túc cho bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định. Trường hợp của bà T là cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ quy định pháp luật, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV350628 ngày 28/01/2015 cho bà T, Sở Tài nguyên và Môi trường không thực hiện thẩm tra, xác minh thực tế đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 và Quyết định số 275/2025/QĐ-SCBSBA ngày 05/9/2025 sửa đổi, bổ sung bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 34, 147, 157, 264, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 170 BLDS 2005; Điều 220 Luật đất đai 2024; Điều 3, 4, 5 Quyết định số 63 ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H về việc công nhận quyền sử dụng 298 m^2 đất thuộc Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10, ấp Cây Xăng, xã Phú Túc, huyện Định Quán, nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cho bà Võ Thị H.

- Bà Võ Thị H và bà Võ Thị T cùng đứng tên chung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10, xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Bà Võ Thị H được quyền sử dụng 298 m^2 đất được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4 theo Trích lục đo và chỉnh lý thửa đất số 83/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Định Quán thuộc Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10, ấp Cây Xăng, xã Phú Túc, huyện Định Quán, nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Võ Thị H, bà Võ Thị T liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để hướng dẫn tiến hành thủ tục đăng ký, cập nhật thông tin lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10, xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai theo quy định pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H về việc hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 350628 ngày 28/01/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Võ Thị T đối với Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 05/8/2025, bị đơn bà Võ Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị H;

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

Bà Trần Thị T[1] là người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị T giữ nguyên kháng cáo, vì Giấy hoán đổi đất ngày 28/10/2014 không đáp ứng đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất; Nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 188, Điều 190 Luật đất đai năm 2013, Điều 78 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, vì đây không phải là đất nông nghiệp, đối tượng chuyển đổi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng, mà còn nằm chung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T; không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa đất theo Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai. Bị đơn có nhầm lẫn về nội dung giao dịch. Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan khi đánh giá chứng cứ, chưa làm rõ có hay không việc "chỉ được ở chứ không được sang tên, tách sổ", không cho đối chất giữa các anh chi em của hai bà. Do đó, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H.

Bà Võ Thị T và bà Trần Thị Mỹ D[1] thống nhất ý kiến của bà Trần Thị T[1] và không có ý kiến gì thêm.

Nguyên đơn bà Võ Thị H không đồng ý kháng cáo của bà Võ Thị T;

Anh Dương Minh N không đồng ý kháng cáo của bà Võ Thị T. Bà H hoán đổi đất có nhà ở và chuồng heo cho bà T để lấy 298 m^2 chỉ là đất cây lâu năm. Các anh chị em của hai bà đều có đủ nhận thức và đọc kỹ văn bản hoán đổi đất rồi mới ký tên vào giấy hoán đổi đất.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Võ Thị T đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai, chị Nguyễn Thị Thúy H[1] không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Cha mẹ của nguyên đơn bà Võ Thị H và bị đơn bà Võ Thị T là cụ Võ Văn B và cụ Lê Thị A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 508251 ngày 25/8/2008 Thửa đất số 43, diện tích 5.758 m^2, Tờ bản đồ số 10, ấp Cây Xăng, xã Phú

Túc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Năm 2010, cụ B và cụ A tách Thửa đất số 43 ra thành 02 thửa gồm: Thửa đất số 137 (đã chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc S, bà Vũ Thị S[1]) và Thửa đất số 136, diện tích 4.663 m^2. Ngày 23/10/2010, cụ Võ Văn B và cụ Lê Thị A lập di chúc cho bà Võ Thị T toàn bộ Thửa đất số 136 nêu trên. Sau khi cụ B và cụ A qua đời, bà Võ Thị T lập thủ tục và ngày 16/12/2014 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Định Quán cập nhật vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà Võ Thị T lập thủ tục xin cấp đổi và được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 350628 ngày 28/01/2015 Thửa đất số 136, diện tích 4.663 m^2 (Gồm 300 m^2 đất ODT và 4.363 m^2 đất CLN);

[3] Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 83/2018 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Định Quán (bút lục số 123) thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích là 298 m^2 (Ký hiệu Thửa 136C) thuộc Thửa đất số 136, diện tích 4.663 m^2, Tờ bản đồ số 10, ấp Cây Xăng, xã Phú Túc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

[4] Tại Biên bản Hội đồng gia tộc ngày 04/10/2004 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phú Túc (bút lục số 142) thể hiện cụ Võ Văn B và cụ Lê Thị A đồng ý giao cho bà Võ Thị H 24 m^2 đất LN.

Tại Giấy hoán đổi lập ngày 28/10/2014 có chữ ký của bà Võ Thị H, Võ Thị T và những người chứng kiến gồm: Võ Thị Mỹ L, Võ Thị D, Võ Hữu T[2], Võ Thị L[1], Võ Thị Ngọc G, Võ Hữu D[1] (bút lục số 144) có nội dung: *"Võ Thị T sẽ hoán đổi cho Võ Thị H 01 miếng đất ngang 6 m dài từ đường đi đến giáp đất ông Dậu và đưa thêm 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn); Võ Thị H để lại 01 chuồng heo và di dời nhà đang ở xuống đất mới".*

Bà Võ Thị T và các anh chị em của hai bà đều xác định việc hoán đổi đất giữa bà Võ Thị H với bà Võ Thị T là có thật, nhưng với điều kiện là bà Võ Thị H chỉ được ở mà không được chuyển quyền sử dụng đất cho người khác, nhưng bà Võ Thị H không thừa nhận chỉ ở mà không được quyền tách sổ hoặc chuyển nhượng cho người khác. Trong Giấy hoán đổi lập ngày 28/10/2014 không có nội dung chỉ cho bà Võ Thị H ở mà không được tách sổ, chuyển nhượng.

Như vậy, mặc dù các bên chưa lập thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nhưng việc chuyển đổi đã được các bên tự nguyện thỏa thuận và đã thực hiện xong, đã sử dụng ổn định từ năm 2014 cho đến nay và hiện nay bà Võ Thị T vẫn đồng ý để cho bà Võ Thị H quản lý, sử dụng diện tích 298 m^2 đất CLN thuộc một phần Thửa đất số 136. Do đó, Bản án sơ thẩm đã công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị H với bà Võ Thị T là có căn cứ, phù hợp với tinh thần của Án lệ số 40/2021/AL.

[5] Tại Công văn số 1094/VPĐK.TN-ĐĐBĐ ngày 04/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Thống Nhất xác định: *"Theo Điều 5 và Điều 7 Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai thì phần diện tích 298 m^2 thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ số 10, ấp Cây Xăng, xã Phú Túc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) chưa đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất nông nghiệp và cũng không nằm trong quy hoạch đất ở để có thể chuyển mục đích theo quy định"*.

[6] Từ các phân tích trên, Bản án sơ thẩm đã chấp nhận một phần khởi kiện của bà Võ Thị H, công nhận cho bà Võ Thị H được quyền sử dụng diện tích 298 m^2 đất CLN thuộc một phần Thửa đất số 136 và công nhận cho bà Võ Thị H cùng bà Võ Thị T đứng tên chung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10, ấp Cây Xăng, xã Phú Túc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ.

Bà Võ Thị T không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà là có căn cứ và hợp pháp nên không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao là phù hợp.

[7] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng vì bà Võ Thị T là người cao tuổi nên được miễn.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc bác khởi kiện của bà Võ Thị H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị T; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 và Quyết định số 275/2025/QĐ-SCBSBA ngày 05/9/2025 sửa đổi, bổ sung bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H;

- Công nhận bà Võ Thị H được quyền sử dụng diện tích 298 m^2 đất CLN thuộc một phần Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10, ấp Cây Xăng, xã Phú Túc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai); Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định tại Ký hiệu Thửa 136C của Trích lục và đo chỉnh lý

thửa đất bản đồ địa chính số 83/2018 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Định Quán lập ngày 08/3/2018 (bút lục số 123);

- Bà Võ Thị H được quyền cùng bà Võ Thị T đứng tên chung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 10, ấp Phú Túc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

- Bà Võ Thị H và bà Võ Thị T có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và cập nhật thông tin quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Võ Thị T;

Hoàn trả cho bà Võ Thị T tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 0000090 ngày 08/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc bác khởi kiện của bà Võ Thị H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị T; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

5. 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 Kiểm sát XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (16b).

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

Phạm Văn Công