

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: **302/2026/DS-PT**

Ngày: 23-4-2026

V/v: “*Tranh chấp QSD đất*”.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thảo.

Các thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung.

Bà Phan Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyễn Ngọc Châu – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Thanh Mến – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 03-6-2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 332/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị N, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).(có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N (Theo giấy ủy quyền ngày 27/4/2022): Ông Bùi Gia N1, sinh năm: 1976; địa chỉ: Số G Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).(có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 23/02/2023): Bà Trần Thị N2, sinh năm: 1983; địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).(có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1957.(vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

2. Bà Thân Thị S, sinh năm: 1962.(vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

3. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Đồng Nai.(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N3; bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa của ông Bùi Gia N1 - người đại diện theo ủy quyền của bà N3:*

Năm 2008, bà N3 có mua phần đất diện tích 4,3 sào của vợ chồng ông S - bà T1 với giá 100.000.000 đồng, khi đó do phần diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên hai bên chỉ viết giấy tay chuyển nhượng với nhau. Nguồn gốc đất là ông S - bà T1 mua của vợ chồng ông Đ - bà N4 cũng bằng giấy viết tay. Nguồn tiền mua đất là do bà N3 bán 2,4 ha đất rẫy của riêng bà với giá 390.000.000 đồng và sau khi mua, bà N3 là người quản lý sử dụng đất. Năm 2009, do có nhu cầu làm sổ nên bà N3 nhờ con trai ruột là ông Nguyễn Văn T đứng tên hộ và bà N3 cũng nhờ ông Đ - bà N4 ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp sang cho ông T. Năm 2010, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa đất 112, tờ bản đồ 64 với diện tích 4.375m² tọa lạc tại phường T, thành phố Đ. Bà N3 khẳng định quyền sử dụng thửa đất 112 nêu trên là tài sản của bà N3, bà N3 là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất từ năm 2008 cho đến nay và ông T chỉ đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do vậy nên nay bà N3 yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất 112, tờ bản đồ 64 tọa lạc tại phường T, thành phố Đ (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) là thuộc quyền sử dụng của bà N3.

** Theo bà Trần Thị N2 - người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Nguồn gốc phần đất diện tích 4.375m² thuộc thửa đất 112, tờ bản đồ 64 tọa lạc tại phường T, thành phố Đ (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) là do ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đ - bà N4 vào năm 2009. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có sự xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và năm 2010, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Vì chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T đã để cho mẹ là bà Lê Thị N sử dụng từ đó cho đến nay. Do vậy nên việc bà N yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất trên là của bà N thì ông T không đồng ý. Ông T đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà N vì không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 03-6-2025, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài đã căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 50, Điều 105 và Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 64, diện tích 4.375m² tọa lạc tại phường T, thành phố Đ là tài sản của bà Lê Thị N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 12/6/2025, bà Lê Thị N có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 03-6-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài. Đề nghị

Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà N thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không đưa chồng bà N là ông Nguyễn Văn H vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Ngày 17/6/2025, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài ra Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 03-6-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do đánh giá chứng cứ và giải quyết vụ án chưa đầy đủ, thiếu khách quan làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và nghĩa vụ của đương sự trong vụ án.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Về việc tuân theo pháp luật tại cấp phúc thẩm: Việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm của người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, có sai lầm nghiêm trọng trong đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, cụ thể:

Về thủ tục tố tụng:

Tại Thông báo số 117/TB-UBND ngày 15/3/2022 của UBND phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước có nội dung đơn đề nghị giải quyết việc ông Nguyễn Văn T trả lại tài sản QSDĐ cho bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn H. Tại cấp phúc thẩm, ông H và bà N xác định nguồn tiền mua đất là của chung vợ chồng, như vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 68 và Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc bà N bán đất cho ông L để mua đất của ông T1 bà S có ông Lê Văn S1 biết, bà H1 tham gia chứng kiến bà N trả tiền là tình tiết chứng minh nguồn tài chính để mua đất của ông T1 bà S. Quá trình giải quyết, tòa sơ thẩm không đưa ông L, ông S1, bà H1 tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng để thu thập lời trình bày của họ; không yêu cầu nguyên đơn, bà S, ông Đ cung cấp giấy bán đất là không đúng quy định về nghĩa vụ chứng minh của đương sự và như vậy là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Ngoài ra, để có căn cứ giải quyết vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm phải tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, thực tế Tòa án cấp sơ thẩm đã thu tiền tạm ứng chi phí tố tụng của nguyên đơn nhưng bản án sơ thẩm không nhận định, không giải quyết đương sự nào phải chịu chi phí tố tụng là không đúng quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà N xác định mình là người nhận chuyển nhượng đất và nhờ ông T đứng tên trên giấy CNQSD đất, vì vậy nên nếu công nhận QSDĐ là của bà N thì bắt buộc Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đ - bà N4 với ông T. Vấn đề này chưa được nguyên đơn khởi kiện thì Tòa án cấp sơ thẩm phải hướng dẫn nguyên đơn bổ sung thì mới có thể giải quyết được yêu cầu của nguyên đơn, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Ông Đ và bà S (là chủ đất cũ) đều xác định bà N là người trực tiếp mua đất và thực tế bà N là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 2008 đến nay. Ông T khai mua đất từ Đầu với giá 70.000.000 đồng, nhưng lời trình bày của ông T không được ông Đ và bà S thừa nhận, ông T không chứng minh được nguồn tiền có được để mua đất, trong khi năm 2003, khi ông T mới 15 tuổi đã bị đưa vào trường giáo dưỡng 18 tháng. Lời trình bày trên của ông T mâu thuẫn với lời trình bày của ông T tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất do UBND phường T, tại biên bản hòa giải trên ông T thừa nhận đất do bà N mua cho. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đ, bà N4 với ông T là nhằm mục đích hợp thức hóa thủ tục, hồ sơ cấp giấy chứng nhận từ ông Đ, bà N4 sang ông T, tức không có quan hệ chuyển nhượng mà tiền thực nhận là giữa ông T1, bà S và bà N, vì vậy có căn cứ xác định QSD đất là của bà N mua và nhờ ông T đứng tên giùm (hộ). Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là không đúng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thời hạn kháng nghị và kháng cáo: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước và đơn kháng cáo của bà Lê Thị N trong hạn luật định, đồng thời bà N cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Về nội dung kháng nghị và yêu cầu kháng cáo:

3.1. Xét thấy, tại Thông báo về việc hòa giải không thành đơn kiến nghị, đề nghị số 117/TB-UBND ngày 15/3/2022 của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, có thể hiện nội dung:

“.....

Ngày 24/02/2022, UBND phường tiếp nhận đơn đề nghị của bà Lê Thị N, hộ khẩu thường trú: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Nội dung đơn: Đề nghị giải quyết việc ông Nguyễn Văn T trả lại tài sản quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn H, thửa số 112, tờ bản đồ số 64, diện tích 4.375m² tại khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

.....”

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N và ông H đều xác định ông bà là vợ chồng và hiện vẫn còn chung sống với nhau, nguồn tiền mua thửa đất 112, tờ bản đồ 64, diện tích 4.375m² tại khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước là do ông bà chuyển nhượng phần đất rẫy của mà cả hai đã cùng tạo lập trước đó nên thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của cả hai. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng.

3.2. Ngoài ra, giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc đo đạc phần diện tích đất tranh chấp cũng là vi phạm thủ tục tố tụng (việc đo đạc nhằm để có cơ sở xác định diện tích đất thực tế lớn hơn hay nhỏ hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp).

3.3. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà N xác định đã đóng cho Tòa án cấp sơ thẩm khoản tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán và nội dung bản án sơ thẩm không thể hiện giải quyết phần chi phí tố tụng cũng là thiếu sót.

3.4. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất bà N tranh chấp và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho ông T được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N cũng không có ý kiến khiếu nại nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là chưa đánh giá hết các tình tiết, chứng cứ khách quan của vụ án. Bởi lẽ, chủ đất cũ là ông Đ, bà S đều xác định bà N là người mua đất và họ cũng chỉ bán đất cho bà N, điều này phù hợp với việc là bà N là người trực tiếp canh tác, quản lý sử dụng thửa đất từ năm 2008 cho đến nay, như vậy cho thấy có sự mâu thuẫn trong lời khai của ông T về việc ông xác định trực tiếp mua thửa đất từ ông Đ với giá 70.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông T xác định lại là ông T không trực tiếp thanh toán số tiền 70.000.000 đồng cho ông Đ, mà ông T đưa tiền cho bà N và cùng bà N đến thanh toán cho ông Đ, điều này cũng lại cho thấy có sự mâu thuẫn với lời trình bày của ông T tại Biên bản hòa giải do UBND phường T lập ngày 17/3/2022 (ông T trình bày là bà N đã cho ông T thửa đất nên ông T không đồng ý trả lại).

[4] Do Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng, đồng thời việc thu thập chứng cứ và đánh giá chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài và chấp nhận kháng cáo của bà N, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 03-6-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, chuyển hồ sơ vụ án về lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 và khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về thu, miễn, giảm... án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị N và chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 17/6/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai).

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 03-6-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai và chuyển hồ sơ vụ án về lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị N không phải chịu. Hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0028669 ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân khu vực 9;
- Phòng THADS khu vực 9;
- THA dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Thảo