

**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: 538/2025/DS-PT

Ngày: 30 - 9 - 2025

Về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng 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 Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương
Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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 30 tháng 9 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 504/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 125/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số A, tổ I, ấp E, xã A, huyện L (nay là xã A), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị L, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số A, tổ A, khu phố A, phường A, TP . (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K: Luật sư Trần Gia M – VPLS
Trần Gia M thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

- **Bị đơn:** Ông Lê Sỹ L1, sinh năm 1952;

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955 (đã chết);

HKTT: Ấp L, phường L, TP . (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông Lê Sỹ L1, sinh năm 1952;

2. Chị Lê Thị Thanh H, sinh năm 1984;

3. Chị Lê Thị Thanh N, sinh năm 1985;

4. Chị Lê Thị Thanh N1, sinh năm 1988

5. Chị Lê Thị Thanh N2, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Số F Q, phường A, quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, chị H, chị N, chị N1, chị N2: Ông Sin Thoại K1, sinh năm 1973;

Địa chỉ: 3 P, phường A, quận G (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đinh Văn B, sinh năm 1960;

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Khu C, ấp G, xã A, huyện L (nay là xã A), tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: 3 P, phường A, quận G (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lê Thị Kim L2, sinh năm 1966;

4. Ông Đinh Ngọc M1, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: 8, đường F, khu phố D, phường B, quận B (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Nguyên vào năm 1987, để hưởng ứng chủ trương của Nhà nước về phủ xanh đất trống, đồi trọc, ông K đã vào khu vực ấp G, xã A, huyện L để phá dỡ bom mìn, khai hoang đất trống. Tổng diện tích khai hoang khoảng 1,9 ha, tuy nhiên đã bị thu hồi 1ha và 0,5ha ông đã chuyển nhượng cho người khác. Số còn lại hiện khoảng 0,4 ha (diện tích khoảng 3.913m², trong đó: mặt trước dài 11m, mặt sau dài 32m, chiều dài đất 182m).

Xung quanh khu đất ông có đóng 4 trụ xi măng để làm mốc ranh. Sau đó, ông trồng mì và tầm vông trên khu đất này. Đồng thời, ông cũng đã nộp thuế nông nghiệp theo quy định của Nhà nước.

Vào ngày 22/09/2015, ông K đến khu đất trên thì phát hiện một số cây tầm vông ông đã trồng bị chặt và bứng gốc, cột mốc bằng trụ bê tông cũng bị đào 01 trụ nên ông đã báo chính quyền địa phương xử lý. Đồng thời, lúc này ông được biết diện tích đất khoảng 3.913m² của ông đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Sỹ L1 và bà Nguyễn Thị Tuyết. Do vậy, ông đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Aước.

Ngày 22/03/2016, Ủy ban nhân dân xã A đã mời ông và ông L1 đến làm việc, hòa giải về việc tranh chấp diện tích đất trên. Tuy nhiên, hòa giải không thành. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 302909 tờ bản đồ số 01, thửa 104 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/08/2005 ông K không có bản sao y công chứng nhưng đã được thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 22/03/2016 của Ủy ban nhân dân xã A. Hiện nay diện tích đất trên đã bị vợ chồng ông L1 san ủi mặt bằng và chiếm dụng. Chính việc làm này của vợ chồng ông L1, bà T đã gây ra cho ông nhiều khó khăn trong canh tác cũng như sinh hoạt. Các bên đã không thể tự thương lượng và giải quyết các vấn đề trên. Qua quá trình đo vẽ thu thập tài liệu chứng cứ. Tại phiên Tòa ông K xác định khởi kiện vợ chồng ông Lê Sỹ L1 và bà Nguyễn Thị T đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Công nhận diện tích đất 3.114,3m² đang tranh chấp tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã A, huyện L thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn K.

2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 302909, cấp ngày 19/08/2005 cho vợ chồng ông Lê Sỹ L1, Nguyễn Thị T với diện tích 3.114,3m² thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã A, huyện L, Đồng Nai.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, tại phiên tòa bị đơn trình bày: Ngày 19/5/1992, ông L1, bà T nhận sang nhượng của ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1941 (thường trú tại ấp T, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai) với diện tích đất nông nghiệp là 14.400m² đã có xác nhận sang nhượng của Ủy ban nhân dân xã A ngày 22/5/1992.

Ngày 19/8/2005, ông L1, bà T được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 302909 ngày 19/8/2005, tờ bản đồ số 01, tại thửa đất số 104 (nay là thửa đất số 02 và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14 bản đồ địa chính xã A), diện tích 14.900m, vào sổ cấp GCNQSDĐ: H 00563.

Từ năm 1992 đến nay, ông L1, bà T thường xuyên canh tác, trồng điều, khoai mì và tràm thu hoạch thường niên, hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ theo quy định của pháp luật và không có bất kỳ tranh chấp với ai. Trong quá trình canh tác, do thường trú ở xa và tính chất công việc không thể quản lý đất thường xuyên, vì vậy ông bà có nhờ ông

Nguyễn Đình T1, sinh năm 1932 (thường trú tại khu D, ấp H, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai) trồng coi đất đai, cây trồng trên đất và trồng bụi tầm vông xung quanh để bảo vệ đất.

Vào năm 2015, ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1954, thường trú tại ấp E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai, đã nộp đơn khiếu nại vợ chồng ông L1, bà T lên Ủy ban nhân dân xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai với lý do ông bà lấn chiếm phần đất khoảng 0,4ha của ông K. Phần đất này nằm trong tổng diện tích 14.900m² đất mà Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai đã cấp cho ông L1, bà T. Ngày 22/03/2016, Ủy ban nhân dân xã A đã tiến hành hòa giải vụ việc nhưng hòa giải không thành, do ông K không đồng ý hòa giải. Ngày 30/03/2016, ông K có cung cấp biên nhận hồ sơ của Tòa án nhân dân huyện Long Thành về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản do bị xâm phạm” ngày 10/5/2016, Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã trả lại đơn khởi kiện của ông K do ông K không đưa ra bất cứ bằng chứng thuyết phục và đủ cơ sở pháp lý về nguồn gốc phần đất tranh chấp để chứng minh cho nội dung đơn khởi kiện của mình. Vào ngày 01/06/2016, Ông K lại tiếp tục khởi kiện với cùng lý do như trên gây khó khăn cho vợ chồng ông L1, bà T; Ngày 27/04/2018, bà Trần Thị L, sinh năm 1986, địa chỉ: A, tổ A, khu phố A, phường A, TP ., tỉnh Đồng Nai là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K có xin rút lại đơn khởi kiện do cần bổ sung thêm chứng cứ (Căn cứ công văn số 520 /TA-VP ngày 14/06/2018 về việc cung cấp thông tin khởi kiện của ông Nguyễn Văn K). Ngày 03/07/2018, ông K lại tiếp tục nộp đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai lại tiếp tục gây khó khăn cho gia đình ông L1, bà T;

Vốn dĩ quyền sử dụng đất này thuộc về vợ chồng ông L1, bà T nên vào ngày 18/08/2016, ông L1 đã làm thủ tục tách thửa từ thửa đất 104, tờ bản đồ số 01 thành thửa đất 101, tờ bản đồ số 14 (diện tích 4.252,1m²) và thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14 (diện tích 10.123,7m²) theo trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính do Văn Phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L5 cấp ngày 18/08/2016. Sau đó, vợ chồng ông L1 đã chuyển nhượng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14 cho bà Lê Thị Kim L2, sinh năm 1966, CMND số: 024673102 do C2 cấp; có chồng là ông Đinh Ngọc M1, sinh năm 1964, CMND số: 025667368 do C3 cấp, theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất được Văn phòng C4 ký Công chứng số 3172, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/08/2016 (giá chuyển nhượng 300,000,000 đồng (ba trăm triệu đồng chẵn) và chuyển nhượng tiếp thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14 cho ông Đinh Văn B, sinh năm 1960, CMND số 271736096 do CA tỉnh Đ cấp; có vợ là Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1960, CMND số: 271736097 do CA tỉnh Đ cấp, theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất được Văn phòng C4 ký Công chứng số 3171, Quyển số 07TPCC-

SCC/HĐGD ngày 26/08/2016, giá chuyển nhượng 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng chẵn);

Qua nội dung vụ việc như trên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông L1, bà T, ông bà yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của ông K và ông K không được gây cản trở về quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông bà đối với quyền sử dụng đất nêu trên để ông bà có thể tiến hành thủ tục bàn giao đất cho ông B và bà L2 theo quy định. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn B thì ông đồng ý.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đinh Ngọc M1, bà Lê Thị Kim L2 trình bày:

Vợ chồng ông quản lý, sử dụng diện tích khoảng 4252,1m² thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14 (mới) tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ông K yêu cầu công nhận diện tích 3.114,3m² đang tranh chấp tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 1 (cũ), thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã A, huyện L thì phần diện tích đất ông K tranh chấp không thuộc phần diện tích đất của vợ chồng ông quản lý sử dụng. Vợ chồng ông cũng xác định không tranh chấp với ông K. Do đó, về yêu cầu khởi kiện của ông K thì vợ chồng ông không có ý kiến gì.

+ Ông Đinh Văn B, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông K vì vợ chồng ông B, bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.123,7m² tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 1 (cũ), thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14 (mới), tọa lạc tại xã A, huyện L hợp pháp từ ông L1, bà T. Ông B có đơn yêu cầu độc lập đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Lê Sỹ L1, bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Văn B được Văn phòng C4 chứng thực ngày 26/8/2016, vào sổ công chứng 3171, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

+ Ý kiến của UBND huyện L:

Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AD 302909 ngày 19/8/2005 cho ông bà Lê Sỹ L1, Nguyễn Thị T:

Về nguồn gốc đất: đất thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 01 xã A, diện tích 14.900m², loại đất 300m² ONT + 14.600m² HNK có nguồn gốc do ông Huỳnh Văn C khai hoang năm 1975, sử dụng đến năm 1992 chuyển nhượng lại cho ông Lê Sỹ L1 tiếp tục sử dụng.

Ngày 11/3/2005, ông bà Lê Sỹ L1, Nguyễn Thị T làm Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên.

Ngày 11/3/2005, UBND xã A có Tờ trình số 13/TT.UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà Lê Sỹ L1 trình phòng Tài nguyên và Môi trường

huyện L, UBND huyện L xem xét cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất đủ điều kiện nêu trên cho ông bà Lê Sỹ L1.

Ngày 30/3/2005, Công ty TNHH Đ1 bản đồ địa chính khu đất của thửa đất trên.

Ngày 13/7/2005, UBND xã A ký xác nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy của ông bà Lê Sỹ L1 là đất sử dụng ổn định, phù hợp quy hoạch.

Ngày 01/8/2005, Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện L thẩm tra hồ sơ đăng ký cấp Giấy của ông bà Lê Sỹ L1 là hồ sơ lập đúng quy định trình phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét giải quyết.

Ngày 04/8/2005, phòng T có Tờ trình số 1334/TTr-TNMT đề nghị UBND huyện L xem xét, ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông bà Lê Sỹ L1.

Ngày 19/8/2005, UBND huyện L ban hành Quyết định số 4757/QĐ-CT-UBND theo đó ông bà Lê Sỹ L1, Nguyễn Thị T được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AD 302909 với diện tích 14.900m² thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 01, loại đất ONT(300m²)+ HNK(14.600m²).

Với các nội dung thể hiện nêu trên, nhận thấy: Việc UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AD 302909 ngày 19/8/2005 cho ông bà Lê Sỹ L1, Nguyễn Thị T là đảm bảo trình tự thủ tục quy định.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xác minh thu thập thêm chứng cứ để xét xử vụ án theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 5, 6, 26, 34, 91, 147, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 166, 167, 168, 170 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K đối với bị đơn ông Lê Sỹ L1 và bà Nguyễn Thị T về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 3.114,3m thuộc thửa 02, tờ bản đồ số 14, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn B về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Sỹ L1.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 26/8/2016 giữa ông Lê Sỹ L1, bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Văn B đối với diện tích đất 10.123,7m, thuộc thửa 02, tờ bản đồ số 14, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Lê Sỹ L1, ông Đinh Văn B có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K (có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị L) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai là đúng quy định theo các khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất khoảng 3.913m², thửa đất 104, tờ bản đồ số 01, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông. Trong quá trình điều tra thu thập chứng cứ, Tòa án đã tiến hành trưng cầu cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc, dưới sự chỉ dẫn của ông Nguyễn Văn K

thì phần đất ông K tranh chấp có tổng diện tích là 3.129,2m² được giới hạn bởi các điểm (A1, A2, A3, A4, A5, A6, 15, A1) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1571/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ. Trong đó, có 3.114,3m² thuộc thửa 02 và 14,9m thuộc thửa số 03 tờ bản đồ số 14, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Bản đồ địa chính mới được lập vào tháng 05/2017). Tại phiên tòa, ông K xác định ông chỉ tranh chấp với ông Lê Sỹ L1 và diện tích đất tranh chấp là 3.114,3m² thuộc thửa 02, tờ bản đồ số 14, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Do xác định phần đất đang tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của mình nên đồng thời ông yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 302909 do UBND huyện L đã cấp ngày 19/8/2005 cho vợ chồng ông Lê Sỹ L1 và bà Nguyễn Thị Tuyết .

Bị đơn ông Lê Sỹ L1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định tổng diện tích đất 14.900m², thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 02 và thửa 101 tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã A thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Ngày 19/8/2005, vợ chồng ông đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 302909 đối với diện tích đất trên. Ngày 26/8/2016, ông chuyển nhượng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14 cho bà Lê Thị Kim L2 và ông Đinh Ngọc M1 và chuyển nhượng thửa 02 cho ông Đinh Văn B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Ngọc M1, bà Nguyễn Thị Kim L3, ông Đinh Văn B thừa nhận lời khai của ông Lê Sỹ L1. Ông Đinh Văn B có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Lê Sỹ L1, hợp đồng đã được Văn phòng C4 ký Công chứng số 3171 (quyển số 07/TP/CC- SCC/HNGD) ngày 26/8/2016).

[4] Bản án sơ thẩm nhận định:

[4.1] Ông K xác định phần đất các bên tranh chấp có nguồn gốc do ông khai phá từ năm 1987 khi hưởng ứng chủ trương của Nhà nước về phủ xanh đất trống đồi trọc, tại khu vực ấp G, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Phần đất ông khai hoang có diện tích khoảng 1,9 ha, sau đó đã bị Nhà nước thu hồi 01 ha và chuyển nhượng cho người khác 0,5 ha số còn lại khoảng 0,4ha (diện tích khoảng 3.913m², ngang trước 11 m, ngang sau 32m; dài 182 m). Chứng cứ để bảo vệ cho ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn là Biên bản xác nhận hiện trường ngày 22/9/2015, Biên bản hòa giải 22/3/2016 của xã A, kèm lời khai của các nhân chứng do ông K cung cấp. Đồng thời, ông K còn cung cấp Quyết định số 94/QĐ.UBH ngày 19/9/1992 của Chủ tịch UBND xã A, Công văn 1394/KS-XKT ngày 02/8/1995 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai để xác định ông có tranh chấp 01ha đất tại ấp Thanh Nguyên với bà Đinh Ngọc T2 (đối với 01ha này đã bị thu hồi). Từ những tài liệu chứng cứ do ông K cung cấp xét thấy:

Đối với chứng cứ là Quyết định 94/QĐ.UBH ngày 19/9/1992 của Chủ tịch UBND xã A, Công văn số 48/CV.UBH ngày 23/2/1993 của Ủy ban nhân dân huyện L, Kiến nghị số 1394/KS.XKT ngày 02/8/1995 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có cơ sở xác định ông Nguyễn Văn K có quyền canh tác đối với diện tích đất 01ha đất hoa màu tọa lạc tại ấp T kể từ năm 1987 đến nay (năm 1992). Tuy nhiên, đối với các văn bản nêu trên lại không có cơ sở để xác định vị trí đất 01ha nêu trên cụ thể nằm ở trí nào và hơn nữa đến năm 1994, phần đất mà ông K cho rằng bị thu hồi, UBND huyện L lại giao phần đất trên cho bà Đinh Thị L4 (em bà Đinh Ngọc T2).

Đối với Biên bản ngày 22/9/2015 về việc cày ủi tằm vòng lấn chiếm đất, xác định thực địa trên đất, có nội dung xác định đất này ông K quản lý và sử dụng canh tác từ trước năm 1987 đến giờ (năm 2015). Biên bản được lập với các thành phần trong đó có những người làm chứng cho ông K mà không có sự tham dự của ông Lê Sỹ L1. Nguyên đơn xác định biên bản được UBND xã A xác nhận, tuy nhiên nội dung xác nhận ghi rõ “Chữ ký của ông Huỳnh Văn T3 trưởng ban ấp 7 là đúng”.

Đối với các bản khai của những người làm chứng: Xác nhận của ông Huỳnh Văn C vào ngày 28/11/2017 xác nhận phần đất ông C đã bán cho ông L1 chỉ_khoảng 01ha nhưng do ông C đã già yếu nên người xác nhận lại do ông Huỳnh Tuấn K2 là con trai ông Chính xác N3 dưới sự chứng kiến của ông Huỳnh Văn T3. Anh Huỳnh Tuấn K2 cũng là người làm chứng cho ông K xác định ông C chỉ bán cho ông L1 01ha đất. Tuy nhiên, theo đơn xin sang nhượng hoa màu do bị đơn cung cấp có chữ ký của ông C, có xác nhận của ông Trần Văn C1 (T) nguyên trưởng ban ấp, ông Phạm Văn K3 nguyên Chủ tịch UBND xã A thì diện tích đất các bên chuyển nhượng là 14.400m². Theo bản tự khai, nay ông K3 và ông C1 xác định chỉ xác nhận để tạo điều kiện cho hai bên mua bán, có ghi rõ đất chưa đo đạc cụ thể, nên cũng không có cơ sở xác định ông C đã chuyển nhượng cho ông L1 diện tích 01ha. Ông K xác định bản thân sử dụng đất từ trước 1987 đến khi phát sinh tranh chấp (năm 2015) nhưng ông K không làm thủ tục để kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong khi đó, bị đơn ông Lê Sỹ L1 xác định được phần đất ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc ông Huỳnh Văn C khai hoang từ 1975 và chuyển nhượng cho ông L1 từ năm 1992. Ông L1 có làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 302909 đối với diện tích đất 14.900m², thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 02 và thửa 101 tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã A. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện L đối với trường hợp của ông L1 là đúng quy định pháp luật. Do đó, việc sử dụng diện tích 3.129,2m² được giới hạn bởi các điểm (A1, A2, A3, A4, A5, A6, 15, A1) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa

đất bản đồ địa chính số 1571/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ của ông L1 là ổn định, được đứng tên trên sổ đăng ký ruộng đất, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục về việc kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nộp thuế đất theo sổ mục kê.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2] Như nhận định nêu trên, do ông Lê Sỹ L1 là chủ hợp pháp của diện tích đất 14.900m², thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 02 và thửa 101 tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã A. Nên việc ngày 26/8/2016, ông Lê Sỹ L1 và bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Đinh Văn B diện tích đất 10.123,7m², theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, Hợp đồng đã được Văn phòng C4 ký Công chứng số 3171 (quyển số 07/TP/CC-SCC/HNGD) ngày 26/8/2016 là đúng quy định pháp luật. Ông L1, ông B đến nay đều thừa nhận hợp đồng này và đều có ý kiến đề nghị Tòa án công nhận. Do đó, yêu cầu độc lập của ông B về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Lê Sỹ L1, bà Nguyễn Thị T là có cơ sở chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phán quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K được miễn án phí theo quy định tại 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ các Điều 5, 6, 26, 34, 91, 147, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 166, 167, 168, 170 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K đối với bị đơn ông Lê Sỹ L1 và bà Nguyễn Thị T về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 3.114,3m² thuộc thửa 02, tờ bản đồ số 14, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn B về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Sỹ L1;

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 26/8/2016 giữa ông Lê Sỹ L1, bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Văn B đối với diện tích đất 10.123,7m, thuộc thửa 02, tờ bản đồ số 14, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Ông Lê Sỹ L1, ông Đinh Văn B có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

II. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

III. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K được miễn nộp tiền án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu, MT.

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

Hà Huy Cầu

