TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 701/2026/DS-PT
Ngày: 15/9/2026
V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ"*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Công Sự

Ông Nguyễn Viết Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Ngọc Đức- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 11 và 15 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 679/2025/TLPT-DS ngày 04/12/2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy CNQSD đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 240/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2026/QĐXXPT-DS ngày 15/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 169/2026/QĐ-PT ngày 10/02/2026, Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 21/2026/TB-TA ngày 09/3/2026, Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 119/2026/TB-TA ngày 06/8/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 755/2026/QĐ-PT ngày 27/8/2026; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thị Ba T, sinh năm 1923 (Đã chết)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1965

Địa chỉ: 4 khu phố C, phường T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố A, phường L, Tp. Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1962

Địa chỉ: 6, tổ B, khu phố E, phường T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Tp. Đồng Nai)

2. Bị đơn: Ông Bùi Quang T3, sinh năm 1958

Địa chỉ: 3 khu phố H, phường T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố A, phường L, Tp. Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn H, sinh năm 1968

Địa chỉ: 1 khu phố G, phường T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố A, phường L, Tp. Đồng Nai)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Đình T4- Đoàn Luật sư Tp. Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Công ty Luật TNHH I- 1 P, phường P, Tp. Hồ Chí Minh

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

3.1. Bà Trương Thị H1, sinh năm 1960

Địa chỉ: 3 khu phố H, phường T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố A, phường L, Tp. Đồng Nai)

3.2. Chị Bùi Thị Q, sinh năm 1983

3.3. Chị Bùi Thị H2, sinh năm 1986

3.4. Anh Bùi Quang A, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: 3 khu phố H, phường T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố A, phường L, Tp. Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, chị Q, chị H2, anh A: Ông Ngô Văn H, sinh năm 1968

3.5. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1948

Địa chỉ: 9 T, phường P, Tp. Hồ Chí Minh

3.6. Anh Bùi Anh T5, sinh năm 1991

Địa chỉ: 3 khu phố H, phường T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố A, phường L, Tp. Đồng Nai)

3.7. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1956

Địa chỉ: 8 khu phố A, phường A, Tp. B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố A, phường T, Tp. Đồng Nai)

3.8. Bà Bùi Thị N1, sinh năm 1959

Địa chỉ: 4 khu phố D, phường A, Tp. B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố A, phường T, Tp. Đồng Nai)

3.9. Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1965

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Đồng Nai

(*Ông T2, ông H, ông T4, có mặt tại phiên tòa; Các đương sự còn lại vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Tại đơn khởi kiện và tại các bản tự khai và tại phiên tòa - Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Văn T2 trình bày:*

Xuất phát từ mối quan hệ bà con họ hàng (ông nội của cháu Bùi Quang T3 là em ruột mẹ bà T, T3 gọi bà T là bác). Năm 1984, Bùi Quang T3 từ miền bắc vào đây với hai bàn tay trắng, vì là cháu họ nên bà T đã cưu mang giúp đỡ, bà T bỏ tiền ra nuôi T3 suốt 6 tháng trời. Năm 1984, bà T có mua chung một lô đất 4000m² với ông Bùi Văn T6 (là cậu ruột) giá mua là 130.000 đồng (phần của bà T 2000m^2 là 65.000 đồng) người bán đất là ông Nguyễn Văn N2 - số nhà 3, khu phố I, phường T, thành phố B (Lô đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 10, phường T) (nay là khu phố B, phường L, tỉnh Đồng Nai). Người trực tiếp dẫn bà T đi mua đất là Ông Đào Văn T7 - Thường trú: 5 - khu phố F, phường T (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) (hiện còn sống và nhiều lần ra làm chứng) ông T7 đã nhận tiền từ tay bà T và giao trả tiền cho ông Nguyễn Văn N2 (người bán và có giấy nhận tiền), vì là cùng họ hàng, bà con với nhau, mặt khác đất hồi đó rất rẻ nên hai bên không làm giấy mua bán, tuy nhiên việc bà T mua và sử dụng đất liên tục nhiều năm thì có 5 nhân chứng ra phường nhiều lần đều khẳng định đất của bà T và cả giáo xứ này đều biết đất đó là của bà T. Thậm chí cả Chủ tịch phường và Phó chủ tịch phường đều thừa nhận đất này là của bà T.

Cũng chỉ vì thương hoàn cảnh của cháu Bùi Quang T3 từ ngoài miền bắc vào lúc đầu gặp khó khăn, T3 nhờ bà T cho mượn đất để trồng rau, một phần muốn giúp cháu, một phần thấy việc trồng rau coi như cháu giữ hộ đất cho mình nên bà T đã đồng ý cho cháu T3 trồng nhờ rau trên đất của bà T. Sau 3 mùa thu hoạch hành, ngò và các loại rau màu trên đất, T3 đã có cái ăn nên bà T không phải nuôi T3 nữa.

Năm 1998, bà T có ý đòi lại đất, lúc này T3 ngỏ ý bỏ ra 1,7 lượng vàng để trả cho bà T và nhờ người thương lượng mua bán, nhưng bà T hoàn toàn không đồng ý (có anh H3 thường trú: 9, khu phố H, phường T (nay là khu phố B,

phường L, tỉnh Đồng Nai), anh đã từng trực tiếp ra phường, Cơ quan thanh tra để làm chứng và có giấy xác nhận rất rõ việc này trong hồ sơ vụ kiện).

Liên tục từ năm 2000 - 2009 bà T đề nghị Ủy ban nhân dân phường T (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) tiếp tục giải quyết, Ủy ban nhân dân phường đứng ra hòa giải bằng 2 biên bản vào ngày 15/11/2005 và biên bản hòa giải vào ngày 05/01/2007 nhưng không thành, sau đó Ủy ban nhân dân phường chuyển hồ sơ vụ việc lên Ủy ban nhân dân thành phố, giao cho Thanh tra Phòng tài nguyên thụ lý giải quyết.

Ngày 18/05/2009, Thanh tra Phòng tài nguyên thành phố B có cho mời bà T và các nhân chứng lên trình bày sự việc, tại đây, 5 nhân chứng là những người lớn tuổi có uy tín trong giáo xứ đều trình bày đúng sự thật về nguồn gốc đất do bà T mua 2000m² của ông N2, tuy nhiên theo Thanh tra Phòng tài nguyên cho rằng bằng chứng của bà T yếu, còn anh T3 có hóa đơn nộp thuế, kê khai đất khai phá (lúc này T3 vẫn chưa đưa ra "giấy sang nhượng giả" trong suốt quá trình giải quyết từ phường cho tới Thanh tra T3 chỉ chứng minh nộp thuế và tự khai phá đất, riêng tờ giấy sang nhượng giả, sau này T3 mới nộp bổ sung cho Văn phòng đăng ký vào cuối năm 2009 để được ra "sổ đỏ" vào năm 2010.

Ngày 10/01/2011, khi lên Ủy ban nhân dân phường T (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) xin sao lục hồ sơ gốc, bà T thật bất ngờ phát hiện ra tờ giấy sang nhượng là tờ giấy giả do ông T3 tự viết ra, nét chữ hoàn toàn không phải của người bán (đính kèm theo) T3 dựa vào duy nhất tờ giấy này mà ra được "sổ đỏ" lừa dối, qua mặt cả Ủy ban phường và Thanh tra phòng tài nguyên, công nhiên chiếm đoạt đất của bà T. Ngày 15/01/2011, bà T làm đơn tố cáo hành vi làm giả giấy tờ, mạo danh chữ ký tới Công an thành phố B, sau 6 tháng điều tra xác minh, điều tra viên Nguyễn Trọng H4, thụ lý vụ án đã có các mẫu chữ ký của ông N2 lưu giữ ở nhà thờ giáo xứ và tàng thư kê khai hộ khẩu, mẫu chữ ký này hoàn toàn khác so với chữ ký của ông N2 trong giấy mua bán, tức T3 làm giả hoàn toàn tờ giấy sang nhượng đất. Như vậy hành vi lừa đảo của ông T3 đã rõ, tiếc rằng tuy có dấu hiệu lừa đảo nhưng vẫn chưa đủ cơ sở khép vào tội hình sự, vì thế Điều tra viên hướng dẫn bà T kiện ra Tòa.

Do ông T3 được cấp "sổ đỏ" vào năm 2010 và đầu năm 2011 bà T mới phát hiện ra ông T3 làm giả giấy sang nhượng nên bà T tiếp tục yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) giải quyết. Ngày 11/01/2012, Hội đồng hòa giải của Phường đã làm rõ sự gian dối của ông T3, đặc biệt có tình tiết mới là ông T3 không thừa nhận chữ viết trong giấy viết tay sang nhượng đất là chữ của ông, trong khi các tài liệu vẫn lưu giữ mẫu chữ của ông giống hệt chữ trong giấy mua bán. Như vậy, ông T3 có 3 sai sót đặc biệt nghiêm trọng: Làm giấy sang nhượng giả; Ký giả chữ ký của ông N2; Chối bỏ việc mình

tự viết giấy sang nhượng đất mà đổ thừa cho người bán viết, trong khi mẫu chữ viết chính là của mình.

Điều đặc biệt nghiêm trọng là suốt từ năm 2000 đến năm 2010 thửa đất này vẫn đang tranh chấp quyết liệt mà Ủy ban nhân dân thành phố B vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 là sai pháp luật. Hồ sơ cấp giấy Địa phương xác nhận "đất không tranh chấp" là hoàn toàn sai sự thật, đúng như Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai đã phát hiện và có ý kiến về việc cấp giấy sai trong khi đất đang tranh chấp là vi phạm điều kiện cấp giấy theo Luật đất đai, vì thế cần hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông T3.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện Tòa đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của người bán đất cho ông T3 là ông Nguyễn Văn N2, kết quả tại kết luận giám định số 35/KLGĐ ngày 05/03/2013 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Đồng Nai đã kết luận: "Chữ viết không phải do cùng một người viết ra" và "chữ ký có khả năng không phải do cùng một người ký ra" (trích kết luận giám định) như vậy rõ ràng ông T3 đã làm giả "giấy sang nhượng" nhằm chiếm đoạt toàn bộ 2000m^2 đất của bà T, rất tiếc cấp sơ thẩm chưa làm rõ tới cùng việc làm gian dối của ông T3 trong việc làm ra tờ giấy giả. Đặc biệt chữ viết trong tờ giấy ông T3 luôn khẳng định là của người bán là ông N2 viết ra, nhưng qua quan sát mẫu chữ này do chính ông viết ra, vậy mà cấp sơ thẩm bỏ qua tình tiết quan trọng này không cho giám định xem mẫu chữ viết trong giấy sang nhượng đất thật sự là của ai?... đó là sai lầm nghiêm trọng của cấp Tòa sơ thẩm. Mặt khác tại Tòa sơ thẩm, khi đối đáp với bà Nguyễn Thị Thu T1 (người thừa kế tài sản bà T) ông T3 đã nói: "Dù ai thắng trong vụ án này không quan trọng, tôi mong chị T1 nhớ lại cái ngày dẫn bà T ra đất chị với bà đã nói gì về việc cho 1000m^2 đất"? (trích câu nói của ông T3 trong phần trả lời và phát biểu ý kiến tại phiên Tòa sơ thẩm ngày 10/06/2016).

Như vậy câu nói này của ông T3 phản ánh sự thật, ở năm đầu đòi lại đất, 03 người đã từng đến thửa đất này và bà T sẵn sàng cho T3 1000m^2 đất coi như cho cháu vì có công giữ đất, nhưng vì thái độ, lối sống của người cháu bội bạc nên sau đó bà T dứt khoát không cho 1000m^2 đất nữa mà muốn đòi lại tất cả nên ông T3 "bằng mọi giá" giành giật thông qua một tờ giấy sang nhượng giả xuất hiện vào cuối năm 2009 rất tiếc Chủ tọa phiên Tòa không khai thác sự thật này tại Tòa để các bên đặc biệt ông T3 phải khai ra sự thật do chính câu nói hé mở của ông hoặc vẫn còn cơ hội thỏa thuận vì lúc này bà T đã chết, nhưng Thẩm phán đã bỏ qua tình tiết đặc biệt quan trọng này là một thiếu sót nghiêm trọng.

Còn về lý do vì sao vợ, con gái ông N2 có những lời khai một phần "nghiêng" về phía ông T3, theo bà T, ông T3 có họ cả hai bên, bản thân bà T không có con trai chỉ có hai cô con gái, một người lại đi tu, từ chối tài sản, T3 lại

là cháu có công giữ đất trồng rau cho bà, thiết nghĩ nếu bà qua đời, tài sản sẽ cho con, cho cháu hưởng. Mặt khác T3 bằng mọi cách thuyết phục mẹ con ông N2 giúp đỡ lấy lời khai có lợi cho mình trong vụ kiện cũng như T3 đã từng cố tình làm giả giấy mua bán nhằm đạt được mục đích, nên việc xin người làm chứng viết cho mình có lợi là việc bình thường vẫn xảy ra ở nhiều vụ án, tuy nhiên ý kiến của vợ, con ông N2 chỉ có giá trị tham khảo.

Nguyên đơn không yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của ông Nguyễn Văn N2 trong giấy nhận tiền ghi ngày 22/06/1984 bởi lẽ giấy này là có thật, nhìn mắt thường cũng nhận ra chữ viết, chữ ký của ông N2 so với tài liệu mà công an cung cấp trong kê khai hộ khẩu. Hơn nữa người trực tiếp dẫn bà T đi mua đất là ông Đào Văn T7, thường trú : 5, khu phố F, phường T (nay là khu phố B, phường L, tỉnh Đồng Nai) (hiện còn sống và nhiều lần ra làm chứng) ông T7 đã nhận tiền từ tay bà T và giao trả tiền cho ông Nguyễn Văn N2 (người bán), sau đó ông N2 viết tờ giấy đã nhận tiền ghi ngày 22/6/1984 rồi đưa cho ông T7, sau đó ông T7 giao lại tờ giấy này cho bà T. Về việc này ông T7 đã trực tiếp nhiều lần ra làm chứng và đã có tờ khai về việc này, vì thế nguyên đơn xét thấy không cần giám định. Còn nếu bị đơn muốn giám định thì phải tự bỏ chi phí, cung cấp tài liệu và làm đơn trưng cầu giám định.

Về tờ "giấy nhận tiền" của ông N2 thông qua ông Đào Văn T7, cư trú : 5 - khu phố F, phường T (nay là khu phố B, phường L, tỉnh Đồng Nai) ông T7 đã nhận tiền từ tay bà T và giao trả tiền cho ông Nguyễn Văn N2, bản thân ông N2 đã viết giấy nhận tiền, mắt thường cũng thấy đúng chữ viết, chữ ký của ông N2, nên ông T3 không dám yêu cầu trưng cầu giám định. Còn ông T7 đã có rất nhiều lời khai từ khi ra Ủy ban nhân dân phường, sau này ông còn đến Thừa phát lại thành phố B để lập vi bằng về việc làm chứng trong việc giao tiền và được ông N2 ghi nhận, ngoài ra còn nhiều người lớn tuổi đứng ra làm chứng như bà Đào Thị T8, ông Phạm Văn T9, anh Vũ Minh H3 đều lập vi bằng, xác nhận 2000m² đất là của bà T. Riêng anh H3 đã giải trình rất nhiều lần về việc ông T3 nhờ anh H3 gặp bà T thương lượng bán thửa đất cho ông T3 với giá 17 chỉ vàng, thông tin này cả phường đều biết (đã có trong hồ sơ) nên có cơ sở thực tế chứng minh thửa đất trên là của bà T mua lại từ ông Nguyễn Văn N2.

Do bà Đào Thị Ba T đã chết và theo di nguyện xét ông T3 có thời gian dài trông coi đất, khi còn sống bà T đã từng sẵn sàng cho ông T3 1000m² gọi là cho phần công sức trông coi, cải tạo đất (tức ½ thửa đất) là có lợi cho ông T3 rất nhiều. Tại phiên tòa hôm nay ông yêu cầu ông T3 trả lại cho bà Đào Thị Ba T số tiền 6.000.000.000 đồng *(sáu tỷ đồng)* tương đương với 1.000 m² theo giá chứng thư thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Đ1 ngày 18/11/2024. Ông rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 211817 20/01/2009 do Ủy

ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Bùi Quang T3, bà Trương Thị H1 diện tích 2.513,8m² thuộc thửa 52, tờ bản đồ 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

** Ông Ngô Văn H đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Quang T3 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

- Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp: Năm 1984, vợ chồng ông Bùi Quang T3 và bà Trương Thị H1 mua 4.000m² thuộc thửa 52. Tờ bản đồ số 10 của ông Nguyễn Văn N2 thường trú tại 3 khu phố I, phường T, thành phố B (nay là khu phố B, phường L, thành phố Đồng Nai). Với giá là 13.000 đồng (*Mười ba ngàn đồng)*. Việc mua bán này hai bên có làm giấy tay sang nhượng đất đề ngày 22/6/1984.

Năm 1985, ông T3 chuyển nhượng lại 2.000m² đất cho vợ chồng ông Nguyễn Khắc T10, thường trú tại số 3 khu phố H phường T, thành phố B, Đồng Nai (nay là khu phố A, phường L, tỉnh Đồng Nai). Việc mua bán này hai bên có làm giấy tay sang nhượng đất đề ngày 20/02/1985 và ông T10 đã trực tiếp canh tác sử dụng từ đó đến nay. Ông T10 đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất 2.000m² còn lại gia đình ông T3 trực tiếp canh tác sử dụng.

Năm 1988, ông T3 mua thêm một phần đất có diện tích 500m² của bà Vũ Thị H5, thường trú tại số 7, khu phố H phường T, thành phố B, Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai). Việc mua bán này hai bên có làm giấy tay sang nhượng đất đề ngày 29/03/1988 và gia đình ông T3 trực tiếp canh tác sử dụng. Phần đất này có nguồn gốc do bà Vũ Thị H5 mua của bà Văn Thị Thu T11, trú tại khu phố H vào năm 1987. Do bà Vũ Thị H5 gặp hoàn cảnh khó khăn không thể canh tác được nên bà H5 đã chuyển nhượng lại phần diện tích 500m² đất của bà lại cho ông Bùi Quang T3. Vị trí đất cụ thể như sau: Đông: Giáp hàng rào nhà ông H6 dài 29m, Tây: Giáp đường đi dài 20m, Nam: Chiều dài 30m, Bắc: Chiều dài 20m. Tổng diện tích là 597m². Việc mua bán này hai bên có làm giấy tay sang nhượng đất đề ngày 29/03/1988 và gia đình ông T3 trực tiếp canh tác sử dụng.

Năm 2003, ông T3 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 211817 ngày 20/01/2009 Hiện trên phần đất này vợ chồng ông Bùi Quang T3 cùng các con đang sinh sống và trực tiếp canh tác trên phần đất này từ 1984 đến nay gồm: Bùi Thị Q sinh năm 1983, Bùi Thị H2 sinh năm 1986, Bùi Quang A sinh năm 1988, Bùi Anh T5 sinh năm 1991.

Năm 2005, bà Đào Thị Ba T có đơn khiếu nại ông T3 tại Ủy ban nhân dân phường T (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai). Sau nhiều lần Ủy ban nhân dân tổ

chức hòa giải nhưng không có kết quả và hồ sơ khiếu nại được chuyển lên Ủy ban nhân dân thành phố B giải quyết.

Năm 2009, Ủy ban nhân dân thành phố B ban công văn bản số 2822/UBND-XKT ngày 16/10/2009 về việc giải quyết tranh chấp giữa ông Bùi Quang T3 và bà Đào Thị Ba T. Theo đó Ủy ban nhân dân thành phố B căn cứ Điều 161 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ việc bà Đào Thị Ba T tranh chấp 2.000m² đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 10 phường T (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) với ông Bùi Quang T3 là không có cơ sở xem xét, giải quyết. Ông Bùi Quang T3 liên hệ với Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2012, bà Đào Thị Ba T có đơn khởi kiện tại Tòa án Biên Hòa và yêu cầu ông Bùi Quang T3 trả lại cho bà T 2.000m². Lý do năm 1984 bà mua của ông Nguyễn Văn N2 thường trú tại 3 khu phố I, phường T, thành phố B (nay là khu phố B, phường L, tỉnh Đồng Nai) một phần đất 4.000m² sau đó bà cho ông T3 mượn phần đất này để canh tác sản xuất trồng rau. Ông T3 hoàn toàn không đồng ý yêu cầu khởi kiện đòi 2.000m² đất của nguyên đơn vì đất này do vợ chồng ông mua của ông N2, không phải do bà T cho mượn đất như bà T trình bày. Tại phiên bị đơn yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

**Ý kiến của ông Ngô Văn H đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H1 trình bày:*

Thống nhất ý kiến của ông Bùi Quang T3. Ý kiến của ông T3 cũng là ý kiến của bà H1.

**Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan con của bị đơn ông Bùi Quang T3 gồm các ông bà Bùi Anh T5, Bùi Thị H2, Bùi Quang A và Bùi Thị Q trình bày:*

Thống nhất với ý kiến của ông Bùi Quang T3 tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà đối với phần đất đang tranh chấp vì cha mẹ ông bà (ông Bùi Quang T3 và bà Trương Thị H1) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N2 và bà Vũ Thị H5. Gia đình ông bà thực hiện đầy đủ thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 211817 ngày 20/01/2009. Gia đình ông bà đã trực tiếp canh tác sử dụng liên tục ổn định và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế từ năm 1984 đến nay.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B- người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường L trình bày:*

Nguồn gốc đất: Năm 2003, ông Bùi Quang T3 và bà Trương Thị H1 kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

với nguồn gốc do sang nhượng lại của ông Nguyễn Văn N2 vào năm 1984, theo ý kiến xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường T ngày 14/3/2005, tại biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, xác nhận "năm 1984 đất do ông T3 sang nhượng lại của ông Nguyễn Văn N2, không tranh chấp". Căn cứ Luật đất đai năm 2003 và khoản 2, Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, quy định: Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/07/2004 thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất. Căn cứ các quy định của pháp luật và qua xem xét ý kiến xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường T xác nhận đất do ông Bùi Quang T3 và bà Trương Thị H1 sử dụng không tranh chấp, Phòng tài nguyên môi trường đã tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 211817 ngày 20/01/2009 cho ông Bùi Quang T3 và bà Trương Thị H1 tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là đúng trình tự thủ tục quy định nên Ủy ban nhân dân thành phố B không đồng ý hủy giấy chứng nhận nêu trên.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, bà Bùi Thị N, bà Bùi Thị N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày.*

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 240/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai tuyên xử:*

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Ba T (đã chết) người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người khởi kiện của bà T là bà Nguyễn Thị Thu T1 buộc ông Bùi Quang T3 trả 6.000.000.000 đồng (*sáu tỷ đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 211817 ngày 20/01/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Bùi Quang T3, bà Trương Thị H1 diện tích 2.513,8m² thuộc thửa 52, tờ bản đồ 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

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

- Ngày 19/9/2025 bà Nguyễn Thị Thu T1 kháng cáo bản án yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 10/10/2025 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 127/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 240/2025/DS-ST ngày 12/9/2025. Theo hướng đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ.

** Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia tại phiên tòa:*

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật định và đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Đào Thị Ba T nay là bà Nguyễn Thị Thu T1 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T về việc thay đổi rút một phần yêu cầu khởi, yêu cầu bị đơn ông Bùi Quang T3 phải trả lại quyền sử dụng đất 1.000m^2 thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) bằng giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 288/2024/569 ngày 18/11/2024 với số tiền 6.000.000.000 đồng (*Sáu tỷ đồng)*. Nguyên đơn căn cứ vào Giấy nhận tiền ngày 12/6/1984 để cho rằng phần diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông N2 và sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn có quản lý sử dụng để trồng rau, khi bị đơn ông T3 (là cháu) từ ngoài Bắc vào không có điều kiện nên đã cho ông T3 mượn đất này để canh tác.

Đối với Giấy nhận tiền ngày 12/6/1984 do nguyên đơn cung cấp, tại Bản án phúc thẩm số 245/2016/DS-PT ngày 26/9/2016 của TAND tỉnh Đồng Nai đã nhận định cho rằng "*Cả nguyên đơn và bị đơn khai nhận chuyển nhượng đất của ông N2. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ cho giám định chữ viết và chữ ký của ông N2 trong giấy xin nhượng đất ngày 22/6/1984 mà không cho giám định chữ viết, chữ ký của ông N2 trên Giấy nhận tiền ngày 12/6/1984 là chưa đầy đủ ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án*". Sau khi vụ án bị cấp phúc thẩm hủy để giải quyết lại, mặc dù ngày 16/4/2020 Tòa án có tiến hành thu thập tài liệu để giám định nhưng cán bộ quản lý phường T của Công an thành phố B (cũ) lại cung cấp thông tin cho rằng tại địa chỉ 3, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai không có tên ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1928...Nhưng hồ sơ thể hiện, năm 2012 khi Tòa án thụ lý giải quyết lần đầu thì thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành thu thập được các mẫu là các tờ khai về nhân khẩu có chữ viết và chữ ký của ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1928 trú tại 3 khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai nên mới có cơ sở giám định thể hiện tại kết luận giám định số 35/KLGĐ ngày 05/3/2013 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Đồng Nai. Tòa án cấp sơ thẩm đã không yêu cầu cơ quan quản lý hộ tịch xác minh lại sự mâu thuẫn giữa hai lần cung cấp thông tin về việc lưu trữ hồ sơ hộ tịch của ông Nguyễn Văn N2 để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Do chứng cứ là Giấy nhận tiền của ông Nguyễn Văn N2 xác nhận ngày 12/6/1984 đã nhận của ông Đào Văn T7 số tiền 130.000 đồng *(một trăm ba chục*

ngàn đồng), đây là số tiền của bà Đào Thị Ba T và ông T6 mua chung 4.000m^2 đất của ông N2, nhưng chưa được giám định làm rõ chữ ký và chữ viết tại Giấy nhận tiền này có phải do ông Nguyễn Văn N2 ký và viết ra hay không để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án như nhận định của bản án phúc thẩm số 245/2016/DS-PT ngày 26/9/2016 của TAND tỉnh Đồng Nai.

Đây là một trong những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm (xét xử phúc thẩm lần 1) đã tuyên hủy bản án sơ thẩm để giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, nhưng chưa được cấp sơ thẩm khắc phục triệt để. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai nay là Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai đã kháng nghị đối với nội dung này. Như vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm đã khắc phục vi phạm này như tiến hành thu thập chứng cứ theo nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát. Theo Biên bản xác minh ngày 28/7/2026 của TAND thành phố Đồng Nai đối với Công an phường L thì Công an phường L cung cấp thông tin như sau "*Theo hồ sơ dữ liệu, hồ sơ lưu trữ của Công an phường L thành phố Đồng Nai thì hiện không có thông tin hồ sơ liên quan đến trường hợp của ông Nguyễn Văn N2 như yêu cầu của Tòa án, không tìm thấy thông tin đăng ký HKTT của ông Nguyễn Văn N2 và cũng không tìm thấy hồ sơ lưu trữ nào liên quan đến trường hợp ông Nguyễn Văn N2 tại cơ sở dữ liệu của Công an phường T (cũ)".*

Do Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ nhưng không thu thập được nên đối với chứng cứ của nguyên đơn cung cấp không thể chứng minh được giấy nhận tiền ngày 12/6/1984 có phải do ông N2 ký và viết với nội dung đã nhận tiền của bà T do ông T7 giao để chuyển nhượng diện tích đất mà hiện các bên đang tranh chấp hay không. Nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Về đường lối giải quyết: Viện kiểm sát thay đổi kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 240/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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] Về hình thức và thời hạn kháng nghị: Kháng nghị của Viện trưởng VKSND khu vực 1- Đồng Nai có hình thức phù hợp với quy định Điều 279 và trong thời hạn luật định theo Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng nghị phúc thẩm trên là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật.

[2] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T1 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T có hình thức phù hợp với quy định tại Điều 272, trong thời hạn luật định theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[3] Về thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án, người tham gia phiên tòa: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền, xác định đúng và đủ tư cách của đương sự.

[4] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và một số có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[5] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về vấn đề này cấp phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ tại Công an Phường L, phòng PC06- Công an tỉnh Đồng Nai và yêu cầu Phòng kỹ thuật hình sự- Công an tỉnh Đồng Nai cung cấp tài liệu, chứng cứ theo văn bản số 765/YC-VKS-DS ngày 17/3/2026 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Các cơ quan này vẫn không cung cấp được tài liệu theo yêu cầu của tòa án cấp phúc thẩm nên việc hủy án theo Quyết định số 127/QĐ-VKS-DS kháng nghị ngày 10/10/2025 của VKSND tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) là không cần thiết.

[6] Về yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn:

Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Bùi Quang T3 trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đào Thị Ba T 1000m^2 đất thuộc tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 10 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, Thành phố Đồng Nai) và xin nhận bằng giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 288/2024/569 ngày 18/11/2024, tương ứng số tiền 6.000.000.000 đồng (*sáu tỷ đồng*) thì thấy:

[6.1] Về nguồn gốc tranh chấp đất theo các tài liệu trong hồ sơ thể hiện: Phía nguyên đơn bà Đào Thị Ba T cung cấp một giấy nhận tiền ngày 12/6/1984 có nội dung: "*Hôm nay tôi có nhận của ông Đào Văn T7 130.000 đồng (một trăm ba chục ngàn đồng), số tiền này là của bà Đào Thị Ba T và ông T6 mua chung 4000m^2 đất của tôi, mỗi người mua một nửa, nay tôi đã nhận đủ số tiền do ông T7 giao cho*" phía dưới có chữ ký và chữ viết tên ông Nguyễn Văn N2. Bà T và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T cho rằng, năm 1984 bà T mua chung với ông T6 4000m^2 đất của ông N2, việc mua bán không lập hợp đồng, chỉ có giấy nhận tiền trên. Tuy nhiên, "giấy nhận tiền" không thể hiện vị trí đất mua chung của ông T6 và bà T, cũng không có thông tin về diện tích đất chuyển

nhượng cụ thể của từng người. Ngoài ra không có biên bản bàn giao đất giữa ông N2 cho bà T và ông T6, là đất mua chung, không có ranh giới phân chia giữa bà T và ông T6. Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn cho rằng đã canh tác trên diện tích đất 2000m^2 được một năm rồi mới cho ông Bùi Quang T3 mượn để trồng rau, và do ông T3 là người canh tác trên đất nên ông T3 phải có nghĩa vụ đóng thuế nhưng lại không có bất cứ giấy tờ, chứng cứ nào để chứng minh cho lời khai của mình. Bà T cũng chưa từng đăng ký kê khai, thực hiện nghĩa vụ tài chính với diện tích đất nêu trên từ trước đến nay.

Ngày 22/6/1984, ông Bùi Quang T3 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N2 lô đất có diện tích 4000m^2, chiều dài 80m, rộng 50m với giá 13.000 đồng (*mười ba ngàn đồng*). Việc chuyển nhượng và giao nhận tiền, giao đất giữa ông T3 và ông N2 được lập thành văn bản, có chữ ký xác nhận của cả hai bên. Đến nay, ông N2 đã chết nhưng vợ và các con của ông N2 đều có bản khai xác nhận năm 1984 chồng, cha của họ (ông Nguyễn Văn N2) đã bán diện tích đất trên cho ông T3. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích 4.000m^2 đất trên thì ông T3 tiến hành canh tác hoa màu đến ngày 20/02/1985 thì ông chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Khắc T10 2.000m^2 đất và ông T10 đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp sử dụng canh tác đến nay. Ngày 29/3/1988, ông Bùi Quang T3 nhận chuyển nhượng thêm một phần diện tích 500m^2 của bà Vũ Thị H5 nâng tổng diện tích đất và hoa màu của ông T3 quản lý sử dụng ổn định từ đó đến nay là 2.500m^2 và ông T3 đã đăng ký kê khai đóng thuế nhà đất từ năm 1992 đến nay. Năm 2003, ông Bùi Quang T3 đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến ngày 20/01/2009 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 211817 ngày 20/01/2009 cho ông Bùi Quang T3 và Trương Thị H1 tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) với tổng diện tích là 2.513m^2 trong đó có 200m^2 đất ở đô thị và 2.313,8 m^2 đất trồng cây hàng năm.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp UBND phường T, tại biên bản hòa giải vào các năm 2005, 2006, 2012 bà T trình bày năm 1983 bà và ông T6 chung tiền mua 4.000m^2 đất của ông N2. Bà đưa tiền cho ông Đào Văn T7 giao cho ông N2, không làm giấy tờ mua bán. Sau đó ông T3 trả lại ông T6 60.000 đồng để lấy 2.000m^2, còn lại 2.000m^2 đất của phần bà thì bà cho ông T3 mượn để sản xuất. Bà cho ông T3 1.000m^2 nên bà đòi ông T3 trả lại cho bà 1.000m^2.

[6.2] Người làm chứng: Ông Đào Văn T7 khẳng định ông là người mua dùm đất cho bà T, ông giao dịch với ông N2 để nhận chuyển nhượng 2.000m^2 cho bà T. Tiền bà T đưa cho ông và ông đã giao cho ông N2 nhưng hai bên không làm giấy mua bán, không có ai làm chứng.

Bà N3- con ông Nguyễn Văn N2 thì khẳng định việc mua bán đất giữa ông N2 là cha bà với ông T3 là có thật, còn việc mua bán giữa cha bà với ông T6, bà T thì bà không biết. Thời điểm phường hòa giải năm 2005, ông Bùi Văn T6 còn sống nhưng bà T cũng không có giấy tờ gì xác nhận bà cùng ông T6 mua chung diện tích đất 4.000m^2 của ông N2.

Tại biên bản làm việc ngày 07 tháng 7 năm 2005 có mặt ông Phạm Văn T12 - Chủ tịch phường, ông Phạm Đăng C1 - Chủ tịch HĐND phường, ông Nguyễn Hoàng Đ - Cán bộ địa chính, ông Nguyễn Ngọc M - Cán bộ tư pháp, ông T7 khai có cầm số tiền 130.000 đồng của bà T đi giao tiền cho người bán đất, ông không biết có sự chung chạ thế nào, lúc bấy giờ có giấy tay sự thỏa thuận mua bán ông đã đưa cho bà T.

Lời khai ông T7 không thống nhất, đối với giấy nhận tiền phía nguyên đơn cung cấp không có căn cứ xác định đó là chữ viết của ông N2 vì không có chữ viết cùng thời điểm của ông N2 để giám định nên không có căn cứ xem xét.

Trong thời gian giải quyết tranh chấp của Ủy ban nhân dân vào ngày 18/5/2009 Phòng tài nguyên môi trường thành phố B cùng với Ủy ban nhân dân phường T tiến hành xác minh các nhân chứng gồm các ông bà: Đào Văn T7; Đào Thị T8; Vũ Minh H3; Phạm Văn T9, các ông bà này khẳng định có biết, có nghe bà T kể lại việc bà T và ông T6 được ông N2 chuyển nhượng 4.000m^2 vào năm 1984, sau đó bà T cho ông T3 mượn 2.000m^2 để canh tác còn ông Phạm Văn T9 không biết bà T nhận chuyển nhượng đất của ai hay cho ông T3 mượn đất vào thời gian nào.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp UBND thành phố B cũng đã có văn bản số 2822/UBND-XKT ngày 16/10/2009 cũng đã kết luận: *"Việc bà Đào Thị T tranh chấp 2.000m^2 đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 10 phường T với ông Bùi Quang T3 là không có cơ sở xem xét giải quyết. Đề nghị ông Bùi Quang T3 liên hệ với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để được cấp giấy CNQSD đất".*

Từ những phân tích trên, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Ba T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T về việc buộc ông Bùi Quang T3 trả lại diện tích đất 1000m^2 trong tổng số 2000m^2 mà ông T3 mượn của bà T năm 1984 và nguyên đơn xin nhận bằng giá trị 6.000.000.000 đồng (*sáu tỷ đồng*) là không có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T1.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T1 không được chấp nhận nên bà T1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng bà T1 được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá, giám định chữ viết): 77.840.000 đồng (*bảy mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng*). Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền trên.

[9] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày: Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc thu thập thêm tài liệu chứng cứ để đủ cơ sở kết luận vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thu thập thêm nhưng về phía cơ quan cung cấp tài liệu, chứng cứ xác định không còn lưu trữ để cung cấp. Đối với đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ bản án sơ thẩm là phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 9 Điều 28, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận quan điểm thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu T1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 240/2025/DS-ST ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai.

- Căn cứ Điều 179, 195, 202 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự 2005; Áp dụng các Điều 246, 68 Bộ luật Dân sự 2005; Áp dụng Điều 50, 16 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 202/2025/UBTVQH15 ngày 12/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và điểm h khoản 1 Điều 5 và khoản 1 Điều 23 của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; Áp dụng pháp lệnh và án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Ba T (đã chết) và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người khởi kiện của bà T là bà Nguyễn Thị Thu T1 về việc buộc ông Bùi Quang T3 trả tiền giá trị quyền sử dụng đất là 6.000.000.000 đồng (*sáu tỷ đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 211817 ngày 20/01/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Bùi Quang T3, bà

Trương Thị H1 đối với diện tích 2.513,8m² thuộc thửa 52, tờ bản đồ 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, Thành phố Đồng Nai).

3. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T1 được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả 8.000.000 đồng (*tám triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 02146 ngày 16/02/2012 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1-Đồng Nai).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T1 được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thu T1 phải chịu số tiền 77.840.000 đồng (*bảy mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng*). Bà Nguyễn Thị Thu T1 đã nộp xong.

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

Nơi nhận:
- TAND Khu vực 1;
- VKSND Tp. Đồng Nai;
- THADS;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thanh Phong