

Bản án số: 701/2025/DS-PT
Ngày: 29 - 12 - 2025
V/v: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thu

Bà Nguyễn Thị Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến - 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 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 dân sự thụ lý số: 137/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1879/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Số F khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Quang T1, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Số A Đường E, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1990 (có mặt);

Địa chỉ: Số F đường T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Trương Trọng S, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh B (nay là tỉnh Lâm Đồng) (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: C T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Nguyễn Quốc T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Quốc T là chủ sử dụng đất đối với diện tích đất 790m² thuộc thửa số 107 và diện tích đất 2.020m² thuộc thửa số 106 tờ bản đồ số 74 tại thôn T, xã T, thành phố P. Ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này từ ngày 19/9/2017 và đã được cấp giấy chứng nhận, cũng như trực tiếp sử dụng đất từ năm 2017. Khi nhận chuyển nhượng từ chủ sử dụng đất cũ, thửa đất đã được cắm cọc và đã có rào xung quanh diện tích đất. Liền kề thửa đất của ông là đất của bà Nguyễn Thị G, địa chỉ: thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Từ khi ông sử dụng đất đến hết năm 2018 không thấy bà G tranh chấp gì về ranh đất giữa hai bên. Gần đây, tình hình đất đai địa phương có nhiều biến động. Đến ngày 16/4/2019 ông nhận được giấy mời của Ủy ban nhân dân xã T mời ngày 19/4/2019 đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã để tham gia hòa giải vì có đơn tranh chấp của bà Nguyễn Thị G. Trong biên bản làm việc ngày 19/4/2019, Ủy ban nhân dân xã T đã đưa ra phương án giải quyết và được sự thống nhất của các bên là yêu cầu Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P xuống đo đạc lại vị trí đất của các bên theo tọa độ trên giấy chứng nhận, xác định chính xác vị trí đất của các bên, sau đó sẽ tiếp tục tiến hành hòa giải. Tuy nhiên, sau khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã thì ngay ngày hôm sau bà G lại tự ý cho người đến dời trụ ranh đất hiện hữu giữa hai bên sâu vào đất ông hơn 8m (trụ ranh này có từ khi ông nhận quyền sử dụng đất từ chủ cũ). Ông đã báo chính quyền địa phương xuống lập 02 biên bản liên tiếp vào ngày 21/4/2019, 22/4/2019. Diện tích đất tranh chấp giữa hai bên vào khoảng hơn 800m², với trị giá hiện tại khoảng 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Vì vậy, Ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

Xác định diện tích đất tranh chấp của hơn 800m² thuộc thửa số 106, 107 tờ bản đồ số 74 tại thôn T, xã T, thành phố P thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc T. Buộc bà Nguyễn Thị G chấm dứt hành vi thay đổi vị trí ranh đất giữa hai bên, đồng thời trả lại hiện trạng ban đầu cho ông T.

Bị đơn Nguyễn Thị G và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị G được mẹ (là bà Nguyễn Thị B) lập di chúc ngày 28/11/2002 chia thừa kế cho bà diện tích 7.265m² và chuyển nhượng cho bà 1.000m² (tổng cộng 8.265m²). Anh trai bà là Nguyễn Thanh V sinh năm 1967 (chết) được hưởng thừa kế diện tích 7.265m² gồm đất ở, đất cây lâu năm và cây hàng năm và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 02, Quyền số 01/TP/C SCT/DTTC ngày 16/12/2002.

Đến năm 2004, mẹ bà qua đời, theo quy định của pháp luật về đất đai bà và ông Nguyễn Thanh V đến Ủy ban nhân dân xã T đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được thừa hưởng theo di chúc của mẹ bà. Sau đó Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700506 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thanh V sinh năm 1967 với diện tích 7.265m² gồm: thửa 14 diện tích 5.255m² đất cây lâu năm; thửa 15 diện tích 300m² đất ở và thửa 35 diện tích 1.710m² đất cây hàng năm, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thôn T, Xã T, thành phố P. Theo di chúc, anh bà (ông Nguyễn Thanh V) bị bệnh thần kinh do người ta đánh chấn thương sọ não, thần kinh không được bình thường, nên mẹ bà (bà Nguyễn Thị B) có lời tâm nguyện để lại là phần diện tích 7.265m² chia cho ông Nguyễn Thanh V chỉ để ông V canh tác sản xuất trồng hoa màu hưởng lợi, nếu ông V muốn chuyển nhượng, tặng cho ai thì phải có ý kiến đồng ý ký giấy của bà và các cậu Nguyễn Văn M, Nguyễn Tấn T2 thì mới được chuyển nhượng. Do đó, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà giữ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700505 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thị G và số W 700506 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thanh V. Năm 2010 bà đã chuyển nhượng phần diện tích đất của bà cho ông Hoàng Quốc X sinh năm 1954 cư ngụ khu phố B, phường P, thành phố P với diện tích 3.000m²; phần diện tích còn lại 5.265m² bà tiếp tục quản lý và sử dụng tới nay.

Đối với đất của ông V thì ông V sản xuất, canh tác trên đất nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700506 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thanh V bà vẫn giữ. Bà và các cậu Nguyễn Văn M, Nguyễn Tấn T2 không ký giấy chuyển nhượng cho ai, và không biết bằng cách nào Ủy ban nhân dân thành phố P lại cấp nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 428003 ngày 10/09/2004 mang tên bà Bùi Thị O với diện tích 2.810m² gồm: thửa 14A diện tích 2020m² đất cây lâu năm và thửa 35A diện tích 790m² đất cây hàng năm, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P với lý do nhận quyền chuyển nhượng của ông V. Năm 2013, ông Nguyễn Thanh V chết có giấy báo tử ngày 05/02/2013 do xã T xác nhận. Sau khi ông V chết, bà G quản lý toàn bộ khu đất. Năm 2017, bà G phát hiện khu đất của bà và ông V bị san ủi làm mất 10 cây đào 20 năm tuổi, mất cột mốc, bà có báo Ủy ban nhân dân xã T thì nhận được giấy mời số 25/GM-CNVPĐĐ ngày 17/02/2017 mời ông Nguyễn Thanh V đến Ủy ban nhân dân xã T để phối hợp kiểm tra, xác minh việc tách thửa chỉnh lý biên động trước đây của ông Nguyễn Thanh V và bà Bùi Thị O, bản thân bà cũng không biết bà O là ai; nhưng sau khi nhận giấy mời, bà có gặp ông Nguyễn

Ngọc Đ - Cán bộ tư pháp xã Thiện Nghiệp báo ông V đã chết năm 2013, mà mời ông Vũ S1 đi được, ông Đ trả lời mời ông V nhưng bà đi đại diện đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700506 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thanh V đến để chỉnh lý cột mốc cho phù hợp; Thấy vậy nên bà chấp hành và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700506 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thanh V cho ông Nguyễn Ngọc Đ. Sau đó ông Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700506 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thanh V có ghi chỉnh lý diện tích đất giảm của ông V sang bà O 2.810m² gồm: thửa 14A diện tích 2.020m² đất cây lâu năm và thửa 35A diện tích 790m² đất cây hàng năm, tờ bản đồ số 21.

Bà có thắc mắc làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã T, nhưng xã cứ chần chừ và kéo dài không giải quyết cho đến nay. Mặt khác, để bảo quản toàn bộ diện tích đất, bà đã tiến hành phát dọn, xây dựng hàng rào bảo vệ và tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất của bà và ông Nguyễn Thanh V theo ranh giới tứ cận mẹ bà để lại có các hướng Đông, T3, N, B1 có sơ đồ kèm theo với diện tích tổng thể hiện nay là 16.121,7m² thuộc 02 sổ W 700505 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thị G và sổ W 700506 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thanh V, sở dĩ số diện tích đất tăng so với di chúc là 591,7m² là do quá trình quản lý sử dụng bà có phát dọn coi nói ra thêm phần đường đi và trước kia mẹ bà đo bằng thước dây, giờ đo bằng máy nên có phần chênh lệch diện tích, chứ không lấn chiếm của ai.

Trong lúc bà xây dựng tường rào thì phát hiện ông Nguyễn Quốc T cư ngụ phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương nói rằng đất này ông mua của một người do ông Nguyễn Ngọc Đ giới thiệu, chỉ dẫn và đứng ra làm thủ tục giấy tờ cho ông T, ông đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 366568 ngày 19/09/2017 với diện tích 790m² thuộc thửa số 107, tờ bản đồ số 74 và sổ CI 366569 ngày 19/09/2017 với diện tích 2.020m² thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 74. Bà có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu thu hồi đất 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 366568 ngày 19/09/2017 và sổ CI 366569 ngày 19/09/2017 của ông Nguyễn Quốc T đã cấp trái pháp luật; trả đất lại cho bà và ông Nguyễn Thanh V, Ủy ban nhân dân xã T tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà với ông Nguyễn Quốc T vào ngày 24/6/2019, việc hòa giải không thành và hướng dẫn bà và ông T gửi đơn khởi kiện đến Tòa án.

Sau khi hòa giải không thành, ông Nguyễn Quốc T khởi kiện bà Nguyễn Thị G tại Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận để tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã thụ lý vụ án số 175/2019/TLST-DS ngày 26/6/2019. Quá trình giải quyết vụ án, bà G có ý kiến đề nghị xem xét hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp cho ông T. Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận để xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 23/11/2022, bà Nguyễn Thị G có đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của ông Nguyễn Quốc T. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã thụ lý vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 28/2023/TLST-HC ngày 22/02/2023 về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do các vụ án có liên quan đến nhau, để giải quyết thuận tiện và đúng đắn, ngày 17/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận nhập hồ sơ vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 28/2023/TLST-HC ngày 22/02/2023 về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” vào hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 22/2022/TLST-DS ngày 30/3/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; xác định lại quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu Điều hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26, 34, khoản 2 Điều 37, Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quốc T về việc: Tranh chấp đối với phần diện tích đất bà Nguyễn Thị G đang sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700505 ngày 17/02/2004, do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Nguyễn Thị G; Thửa đất thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, và buộc bà Nguyễn Thị G chấm dứt hành vi thay đổi vị trí ranh đất giữa giữa hai bên, trả lại hiện trạng ban đầu cho ông T.

2. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI366569 và số CI 366568 do Sở T cấp ngày 19/9/2017 cho ông Nguyễn Quốc T.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/7/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T (có ông Trần Quang T1 là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật. Bị đơn bà Nguyễn Thị G (có ông Nguyễn Văn P, ông Trương Trọng S là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Thái nhận chuyển nhượng 02 thửa đất từ năm 2017, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tọa độ chính xác, được chủ cũ chỉ ranh hàng rào cụ thể, ông T là người thứ tư nhận chuyển nhượng đối với phần đất này. Do bà G tự ý dời ranh qua đất ông T, nên cần thiết phải đưa những người đã tham gia giao dịch liên quan đến

quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án nhân dân cấp huyện có mời những người giao dịch với ông T tham gia tố tụng, nhưng đến Tòa án nhân dân cấp tỉnh thì không có những người này. Ông T1 là đại diện theo ủy quyền của ông T từ Tòa án nhân dân cấp huyện nhưng không được Tòa án nhân dân tỉnh ghi nhận vào Bản án sơ thẩm. Do có vi phạm tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật,

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đã triệu tập đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng họ không có mặt, không có yêu cầu độc lập. Việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng khi xác định thiếu người tham gia tố tụng là những người tham gia giao dịch với ông T, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo quy định pháp luật.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị G trả lại quyền sử dụng đất diện tích 800m² mà bà G đã lấn chiếm do có hành vi thay đổi ranh đất, yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà G chấm dứt hành vi thay đổi vị trí ranh đất giữa 02 bên.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ông T nêu nguồn gốc các thửa đất có phần đất tranh chấp như sau: Ngày 09/6/2017 ông T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Tấn H và bà Phan Thị G1 Lớn thửa đất số 14A, 35 diện tích 2.810m² tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Việc chuyển nhượng đã thực hiện đúng quy định pháp luật, các bên đã thực hiện xong giao dịch. Ông T đã nhận đất, cắm ranh mốc và rào xung quanh phần đất. Ngày 17/9/2017, Sở T cấp Giấy chứng nhận số CI 366568 với diện tích 790m²; Giấy chứng nhận số CI 366569 với diện tích 2.020m² cho ông T.

Trước khi thực hiện giao dịch với ông H và bà Gái L thì ông T được biết nguồn gốc phần đất trước đó là của ông Nguyễn Thanh V (anh trai của bị đơn) sang nhượng cho bà Bùi Thị O vào năm 2004. Tiếp theo đó vào ngày 05/01/2017 bà O làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và bà Gái L, sau đó ông H và bà Gái L chuyển nhượng cho ông T.

[2.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị G không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Bà G trình bày: Nguồn gốc phần diện tích đất mà nguyên đơn đang tranh chấp là một phần đất của bà Nguyễn Thị B (mẹ của bị đơn và ông Nguyễn Thanh V) chết để lại cho bị đơn và ông V. Trong đó, bà G được chia $\frac{1}{2}$ và tự mua thêm 1.000m². Ngày 17/02/2004, bà G được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700505. Ông V được chia phần đất có diện tích 7.265m² (gồm đất ở và đất trồng cây hàng năm), được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700506 ngày 17/02/2004.

Đối với đất của ông V thì ông V sản xuất, canh tác trên đất nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700506 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thanh V, bà G vẫn giữ. Bà và các cậu Nguyễn Văn M, Nguyễn Tấn T2 không ký giấy chuyển nhượng cho ai, và không biết bằng cách nào Ủy ban nhân dân thành phố P lại cấp nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 428003 ngày 10/09/2004 mang tên bà Bùi Thị O với diện tích 2.810m² gồm: thửa 14A diện tích 2.020m² đất cây lâu năm và thửa 35A diện tích 790m² đất cây hàng năm, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P với lý do nhận quyền chuyển nhượng của ông V.

Năm 2013, ông Nguyễn Thanh V chết có giấy báo tử ngày 05/02/2013 do xã T xác nhận. Sau khi ông V chết, bà G quản lý toàn bộ khu đất. Năm 2017, bà G phát hiện khu đất của bà và ông V bị san ủi làm mất 10 cây đào 20 năm tuổi, mất cột mốc, bà có báo Ủy ban nhân dân xã T thì nhận được giấy mời số 25/GM-CNVPĐĐ ngày 17/02/2017 mời ông Nguyễn Thanh V đến Ủy ban nhân dân xã T để phối hợp kiểm tra, xác minh việc tách thửa chỉnh lý biên động trước đây của ông Nguyễn Thanh V và bà Bùi Thị O, bản thân bà cũng không biết bà O là ai; nhưng sau khi nhận giấy mời, bà có gặp ông Nguyễn Ngọc Đ (Cán bộ tư pháp xã T) báo ông V đã chết năm 2013, mà mời ông Vũ S1 đi được, ông Đ trả lời mời ông V nhưng bà đi đại diện đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700506 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thanh V đến để chỉnh lý cột mốc cho phù hợp; Vì vậy nên bà chấp hành và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700506 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thanh V cho ông Nguyễn Ngọc Đ. Sau đó ông Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 700506 ngày 17/02/2004 mang tên Nguyễn Thanh V có ghi chỉnh lý diện tích đất giảm của ông V sang bà O 2.810m² gồm: thửa 14A diện tích 2020m² đất cây lâu năm và thửa 35A diện tích 790m² đất cây hàng năm, tờ bản đồ số 21.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào lời trình bày nêu trên thì nguồn gốc phần đất tranh chấp nguyên đơn có được là từ các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, để có đủ căn cứ xem xét nguyên đơn có quyền sử dụng đối phần đất tranh chấp không, thì phải xác định các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng phần đất trên do nguyên đơn đã thực hiện có đủ điều kiện được công nhận hiệu lực theo quy định pháp luật. Từ đó mới có thể xác định các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là đúng hay sai? Nếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai thì là do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hay do các giao dịch dân sự không đúng quy định pháp luật vì theo quy định tại Điều 152 Luật đất đai năm 2024 (Điều 106 Luật đất đai năm 2013) thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thông qua giao dịch dân sự chỉ bị hủy bỏ, thu hồi theo kết quả của việc giải quyết tranh chấp trong giao dịch dân sự? Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa nhận định đánh giá hiệu lực của các giao dịch về quyền sử dụng đất và không đưa những người đã thực hiện giao dịch dân sự vào tham gia tố tụng; chưa thực hiện việc đo vẽ, áp thửa với các thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để xác định vị trí phần diện tích đất tranh chấp là thuộc thửa đất số mấy và được tách ra từ thửa đất nào là chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

Hơn nữa, theo lời khai của bị đơn (bà G) thì phần đất đang tranh chấp không thuộc quản lý, sử dụng của bà mà là của anh trai bà (do được mẹ chia thừa kế). Do đó, cần thiết phải xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của bà G để xác định yêu cầu đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T của bà G có phải là yêu cầu phản tố?

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót về tố tụng gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục. 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; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[5] Bản án sơ thẩm bị hủy do có vi phạm tố tụng nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T;

1. Hủy bản án sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng); Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc T không phải chịu; Hoàn trả cho ông T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001380 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (1);
- Lưu (10) 18b (ÁnTTKY).

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

Phạm Thị Duyên