

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1642/2026/DS-PT

Ngày: 26/8/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng giao khoán, tranh chấp quyền
sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Trần Cảnh

Các Thẩm phán: Ông **Lại Huỳnh Tú ;**

Ông Phạm Công Toại.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quang Vinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 101/2026/TLPT-DS ngày 08/01/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng giao khoán, tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4016/2026/QĐPT-DS ngày 23/6/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông **Trần Công Đ**, sinh năm 1971 (có mặt).

2/ Bà **Trần Thị B**, sinh năm 1974 (có mặt).

Cùng địa chỉ: **Ấp T, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện theo ủy quyền của ông Đ và bà B: Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: **Số G P, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 19/12/2023)

Bị đơn:

1/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên L1 (BAFOCO).

Trụ sở: Số I Quốc lộ E, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đăng T, Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đức Q, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Số I N, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 14/8/2025)

2/ Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1962 (có mặt ngày 20/8/2026, vắng mặt ngày 26/8/2026)

3/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Ủy ban nhân dân Thành phố H (vắng mặt)

Trụ sở: Số H L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H.

Trụ sở: Số F L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thu B1, sinh năm 1985 – Chức vụ: Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X (cũ) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số B Quốc lộ E, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 26/8/2025).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Công Đ, bà Trần Thị B và bị đơn Công ty TNHH MTV L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/05/2004, vợ chồng ông Trần Công Đ và bà Trần Thị B có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của vợ chồng ông Nguyễn Đức K 01 thửa đất có diện tích 26.000m² tọa lạc tại khu vực S, xã B, huyện X, trên đất trồng toàn bộ cây keo lá tràm được 04 tuổi, giá trị chuyển nhượng là: 230.000.000 đồng. Nguồn gốc đất do vợ chồng ông K khai hoang năm 1990. (Hiện trạng thực tế hiện nay có vị trí mặt tiền đường hướng Đông dài 211m giáp đường nhựa, hướng Tây giáp đất

hộ ông Đ và bà L dài 211m, hướng Nam giáp đất hộ ông Đ và bà Q1 dài 92m, hướng Bắc giáp đất hộ ông H1 và bà T1 dài 137m).

Sau khi nhận chuyển nhượng đến nay nguyên đơn đã khai thác và trồng lại 04 lần keo lá tràm mà không có bất kỳ công ty hoặc tổ chức, cá nhân nào tranh chấp.

Đến ngày 26/05/2022, nguyên đơn nhận được Công văn số 80/CTLN của Công ty L1 (viết tắt: BAFOCO) về việc “Thực hiện thu hồi, quản lý, sử dụng diện tích đất của các hộ nhận khoán theo chỉ đạo của UBND tỉnh B và yêu cầu các hộ nhận khoán đất trồng rừng theo Nghị định 135/2005/NĐ-CP chấp hành nghiêm chủ trương, chính sách của Nhà nước liên quan đến việc quản lý đất lâm nghiệp, thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh B và lộ trình thu hồi của Công ty, nhanh chóng làm thủ tục khai thác rừng, thanh lý hợp đồng và bàn giao diện tích đất nhận khoán cho Công ty quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật”.

Ngoài Công văn số 80/CTLN ngày 26/05/2022, BAFOCO còn kèm theo Danh sách các hộ nhận khoán đất trồng rừng theo Nghị định 135/2005/NĐ-CP của Chính phủ. Tuy nhiên danh sách trên chỉ có một mình hộ gia đình ông Đ, bà B.

Sau đó ngày 15/06/2022, nguyên đơn nhận được Công văn số 94/CTLN về việc thực hiện tiếp theo đất bằng nằm và tiền nộp chậm (nếu có) BAFOCO. Ngày 02/08/2022, ông Đ, bà B tiếp tục nhận Công văn số 137/CTLN về việc thực hiện thu hồi, quản lý, sử dụng diện tích đất của các hộ nhận khoán theo chỉ đạo của UBND tỉnh B.

Ngày 22/10/2022, nguyên đơn có làm đơn khiếu nại đến BAFOCO về nội dung của Công văn số 80/CTLN ngày 26/05/2022, Công văn số 94/CTLN ngày 15/06/2022 và Công văn số 137/CTLN ngày 02/08/2022. Đến ngày 04/11/2022, BAFOCO đã trả lời đơn khiếu nại cho nguyên đơn theo văn bản số 198/CTLN.

Nguyên đơn không đồng ý với kết quả trả lời khiếu nại trên nên ngày 12/11/2022 nguyên đơn tiếp tục làm đơn khiếu nại đến BAFOCO. Sau đó, BAFOCO mời nguyên đơn đến trụ sở của BAFOCO để làm việc. Trong quá trình làm việc và theo yêu cầu của nguyên đơn, BAFOCO cung cấp cho nguyên đơn bản phô tô “Hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản số: 225/2007/HĐGK” ngày 10/11/2007.

Sau khi đối chiếu thông tin trong hợp đồng giao khoán ngày 10/11/2007 với Giấy chứng minh nhân dân, ông Đ phát hiện hợp đồng giao khoán là giả vì thời gian cấp Giấy chứng minh nhân dân của ông Đ được Công an tỉnh B cấp vào ngày 01/04/2010 còn hợp đồng giao khoán ký kết vào ngày 10/11/2007. Nguyên đơn

cam kết chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng ngày 10/11/2007 không phải của ông **Trần Công Đ** và các giấy tờ có liên quan trong đó có chữ ký trong Biên bản làm việc ngày 11/04/2013; Giấy nộp thuế sử dụng đất ngày 13/10/2014 với tên người nộp là **Trần Công Đ** (nộp tại kho bạc nhà nước Xuyên Mộc số tiền là: 2.371.000 đồng).

Phiếu thu tiền nghĩa vụ đối với bên nhận khoán trồng rừng (2,6 ha) ngày 13/10/2014); Đơn xin khai thác rừng trồng ngày 09/10/2014; Giấy nộp tiền ngày 13/10/2014, người nộp tiền (ký chữ Ba và ghi **Nguyễn Văn B2**) và nguyên đơn cũng không rõ lai lịch ông **Nguyễn Văn B2**, cũng không phải chữ ký của ông **Trần Công Đ** ký.

Vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 11/04/2023, nguyên đơn có lên làm việc với BAFOCO liên quan đến Hợp đồng giao khoán số 225/2007/HĐGK ký ngày 10/11/2007 giữa ông **Đ** và BAFOCO nhưng bên phía BAFOCO vẫn khẳng định diện tích đất 2,6 ha trên là nằm trong diện tích đất được **UBND tỉnh B** ra Quyết định số 3075/QĐ.UBT ngày 26/12/1996 giao cho 8.273,25ha đất cho BAFOCO, đã được **Sở T2** cấp Giấy CNQSDĐ số BN981894 cấp năm 2014 đến nay vẫn thuộc BAFOCO quản lý.

Vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 16/06/2023, nguyên đơn và BAFOCO (Đại diện ông **Nguyễn Minh H2**, Chức vụ: Phó giám đốc và ông **Phan Đình Hải P** - Nhân viên phòng kỹ thuật) có đến hòa giải tại **UBND xã B, huyện X** nhưng không thành.

Nhận thấy, BAFOCO đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản hợp pháp trên đất của nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án chấp nhận các yêu cầu sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/5/2004 giữa ông **Nguyễn Đức K** và ông **Trần Công Đ** có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho ông **Đ** và bà **Trần Thị B** được quyền sử dụng diện tích đất 25.949,4m² và tài sản trên đất, gồm các thửa đất 84, 102 (số mới: 1) tờ bản đồ số 02 **xã B, huyện X (N là: xã X, thành phố Hồ Chí Minh)**.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản số 225/2007/HĐGK ngày 10/11/2007 giữa BAFOCO với ông **Trần Công Đ**.

Nguyên đơn không yêu cầu HĐXX giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo mục 2 phần III Văn bản số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của TAND tối cao và câu 5 mục 2.1 phần 2 Văn bản số 298/TATP-VP ngày 05/7/2023 của TAND thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp nguyên đơn không được công

nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn sẽ tự thu hoạch, tự cưa cắt hoặc phá bỏ cây trồng trên thửa đất tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn:

1/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên L1 (BAFOCO) và người đại diện hợp pháp trình bày:

BAFOCO phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không yêu cầu phản tố trong vụ án này.

BAFOCO không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với những lý do:

Theo kết quả giám định về chữ ký, chữ viết xác định do cùng một người ký ra tức ông Đ là người ký hợp đồng giao khoán.

Việc ghi chứng minh nhân dân của ông Đ vào hợp đồng giao khoán là do phía BAFOCO ghi bổ sung sau này vì thời điểm ký hợp đồng chưa ghi số chứng minh nhân dân của bên nhận giao khoán.

BAFOCO đã thực hiện việc bàn giao tài sản theo hợp đồng giao khoán cho ông Đ, nhưng do thời gian đã lâu, bộ phận lưu trữ không còn lưu giữ tài liệu này; tuy nhiên việc ông Đ đang trực tiếp canh tác trên đất cấp giấy cho B3 đã bàn giao tài sản cho ông Đ.

BAFOCO không đồng ý với kết quả giám định về tuổi mực xác định chữ ký, chữ viết của ông Đ trong hợp đồng giao khoán được “...viết vào khoảng tháng 12 năm 2022 (Sai số ± 3 tháng)”. Lý do: trước thời điểm tháng 12/2022 ông Đ đã làm đơn khiếu nại đối với BAFOCO nên việc sau thời điểm này ông Đ ký vào văn bản nào khác do BAFOCO đưa ra là không hợp logic.

Đối với đất được cấp giấy cho BAFOCO nhưng người dân trực tiếp canh tác, sử dụng và không ký hợp đồng giao khoán với BAFOCO thì BAFOCO làm văn bản đề xuất cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giao trả về cho xã nơi có đất để cấp giấy chứng nhận cho người dân trực tiếp canh tác, sử dụng và có yêu cầu. Tuy nhiên ông Đ có ký hợp đồng giao khoán với BAFOCO, kết quả giám định cũng xác định chữ ký, chữ viết của ông Đ nên không thuộc trường hợp được đề xuất như trên.

Danh sách thửa đất thuộc Giấy chứng nhận cấp năm 2003 cho BAFOCO không thể hiện thửa 102 mà thể hiện có 02 thửa 101; tuy nhiên thửa 101 (diện tích 100.159m²) năm 2003 với thửa 102 trong danh sách thửa đất thuộc giấy chứng nhận cấp đổi cho BAFOCO năm 2014 là một thửa; bởi ngoài danh sách cấp giấy

còn có sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo và được UBND xã ghi nhận trong sổ mục kê.

BAFOCO xác định hợp đồng giao khoán số 225/2007/HĐGK ngày 10/11/2007 là có thật nên không yêu cầu HĐXX giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo mục 2 phần III Văn bản số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của TAND tối cao và câu 5 mục 2.1 phần 2 Văn bản số 298/TATP-VP ngày 05/7/2023 của TAND thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên BAFOCO đề nghị Hội đồng xét xử:

- Tuyên chấm dứt “Hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản số 225/2007/HĐGK” ngày 10/11/2007 giữa BAFOCO với ông **Trần Công Đ**.

- Yêu cầu ông **Trần Công Đ** trả lại cho BAFOCO diện tích đất đã nhận giao khoán theo hợp đồng số 225/2007/HĐGK ngày 01/11/2007 thuộc **tiểu khu D xã B**, tương ứng diện tích đất 25.949,4m² trên các thửa đất 84, 102 (số mới: 1) tờ bản đồ số 02 **xã B, huyện X (N là: xã X, thành phố Hồ Chí Minh)**.

- Yêu cầu ông **Trần Công Đ** thực hiện các nghĩa vụ tài chính, tiền thuê đất hàng năm, tiền chậm nộp tiền thuê đất đối với nhà nước đến khi giao trả đất khi thực hiện biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án đối với cây trồng mới.

- Yêu cầu ông **Trần Công Đ** tự thu hoạch, tự cưa cắt hoặc phá bỏ toàn bộ cây trồng trên đất trả lại đất nhận giao khoán cho BAFOCO, đồng thời đóng tiền thuê đất hàng năm, tiền nộp nhận tiền thuê đất và lợi tức kinh doanh.

2/ Ông **Nguyễn Đức K** trình bày:

Ngày 15/05/2004, vợ chồng ông **Trần Công Đ** và bà **Trần Thị B** có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của vợ chồng ông **K** 01 thửa đất có diện tích 26.000m² tọa lạc tại khu vực **S, xã B, huyện X**, trên đất trồng là toàn bộ cây keo lá tràm được 04 tuổi, giá trị chuyển nhượng là: 230.000.000 đồng. Nguồn gốc đất do vợ chồng ông **K** khai hoang năm 1990 như đại diện của nguyên đơn trình bày là đúng.

Ông **K** đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập hay yêu cầu nào khác. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà **Nguyễn Thị H** không đến Tòa án làm việc, không cung cấp trình bày đối với vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

“Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 184, 271, 273, 278 và 280 BLTTDS 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025;

Điều 131, Điều 133, Điều 691 BLDS 1995; các điều 117, 127, 155, 407 và Điều 688 BLDS 2015;

Các điều 50, 127 và 136 Luật đất đai 2003; các điều 105, 166, 170 và 203 Luật đất đai 2013.

Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao;

Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Công Đ** và bà **Trần Thị B** về “Tranh chấp hợp đồng giao khoán, Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp quyền sử dụng đất” với **Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên LI** (BAFOCO) và ông **Nguyễn Đức K**, bà **Nguyễn Thị H**.

1.1. “Hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản số 225/2007/HĐGK” ngày 10/11/2007 giữa **Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên LI** (Viết tắt: BAFOCO) với ông **Trần Công Đ** đối với diện tích đất 2,6ha, **tiểu khu D-B**-tương ứng với diện tích đất 25.949,4m² thuộc một phần thửa đất 84, 102 (số mới: 1) tờ bản đồ số 02 **xã B, huyện X (N là: xã X, thành phố Hồ Chí Minh)** vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Trần Công Đ** và bà **Trần Thị B** về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” ngày 15/5/2004 giữa: Ông **Nguyễn Đức K** và bà **Nguyễn Thị H** với ông **Trần Công Đ** và bà **Trần Thị B** đối với diện tích đất 2,6ha tại **S-B**-tương ứng với diện tích đất 25.949,4m² thuộc một phần thửa đất 84, 102 (số mới: 1) tờ bản đồ số 02 **xã B, huyện X (N là: xã X, thành phố Hồ Chí Minh)**.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Trần Công Đ** và bà **Trần Thị B** về công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 25.949,4m² thuộc một phần thửa đất 84, 102 (số mới: 1) tờ bản đồ số 02 **xã B, huyện X (N là: xã X, thành phố Hồ Chí Minh)**.

1.4. Ghi nhận việc ông **Đ** và bà **B** có nghĩa vụ di dời, cưa cắt hoặc phá bỏ toàn bộ cây trồng (tràm và cây trồng khác nếu có) trên diện tích đất 25.949,4m² thuộc một phần thửa đất 84, 102 (số mới: 1) tờ bản đồ số 02 **xã B, huyện X (N là: xã X, thành phố Hồ Chí Minh)**.

1.5. Kiến nghị Chủ tịch UBND và Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cân nhắc, xem xét điều chỉnh giảm đối với diện tích 9.804m² thuộc một phần thửa đất số 102 (số mới: 1) tờ bản đồ số 02 xã B, huyện X (N là: xã X, thành phố Hồ Chí Minh), thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 981894 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp ngày 03/11/2014 cho BAFOCO; đồng thời cho ông Trần Công Đ và bà Trần Thị B được đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất này.

(Diện tích, vị trí, điểm giới hạn đất tuyên trong phần quyết định của Bản án này theo Sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/1000 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 22/4/2024).

2. Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 04/2024/BPKCTT ngày 19/7/2024 và Quyết định số 04A/2024/QĐ-ADBPKCTT ngày 30/8/2024 về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các tài sản được nêu trong quyết định này.”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2025, nguyên đơn là ông Trần Công Đ và bà Trần Thị B; ngày 09/10/2025, bị đơn là Công ty TNHH MTV L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, người đại diện hợp pháp của bị đơn không rút đơn yêu cầu phản tố. Các đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Việc giải quyết vụ án:

Về nội dung, nguyên đơn thừa nhận khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng 25.949,4m² đất và tài sản trên đất, gồm một phần thửa 84/1 (16.145,4m²) và

một phần thửa 102 (9.804m²), tờ bản đồ số 02, xã B, huyện X, theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 của Trung tâm K ngày 22/4/2024 do nguyên đơn chỉ ranh đo vẽ. Nguyên đơn không tranh chấp thửa 103. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty B4 cho rằng sơ đồ vị trí này không chính xác vì chưa vẽ hết thửa 102. Xét các tài liệu trong hồ sơ, nhận thấy diện tích đất của bị đơn có nhiều số liệu không thống nhất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R545233 ngày 19/5/2003 có diện tích 3.991.261m², nhưng Giấy chứng nhận cấp đổi số BN 981894 ngày 03/11/2014 chỉ còn 2.958.407m². Bị đơn cho rằng diện tích giảm là do Ủy ban nhân dân tỉnh T làm đường. Trích lục Bản đồ địa chính ngày 01/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thể hiện thửa 84 có diện tích 18.066,2m² và thửa 102 có diện tích 104.692,2m², tổng cộng 122.758,4m². Trong khi đó, Công văn số 3039/UBND-KT ngày 28/7/2026 của Ủy ban nhân dân xã X thể hiện thửa 84 có diện tích 18.354m² và thửa 102 có diện tích 100.142m², tổng cộng 118.496m². Bản đồ địa chính năm 2019 (biên tập năm 2025) ứng với thửa 160, tờ bản đồ số 02, nhưng không thể hiện diện tích. Ngoài ra, theo trình bày của bị đơn và Trích lục mảnh trích đo địa chính ngày 01/10/2024, thửa 102 và 103 nay là thửa 22 với diện tích 155.971m² theo Giấy chứng nhận năm 2014, trong khi theo Giấy chứng nhận năm 2003 thì hai thửa này có diện tích 122.341m². Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định diện tích tăng thêm 33.630m², trong đó có 9.804m² do nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục đến năm 2022, là chưa chính xác. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đo vẽ, áp ranh việc cấp giấy chứng nhận qua các thời kỳ cho bị đơn, chưa lồng ranh vào phần diện tích nguyên đơn đang thực tế sử dụng. Cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập văn bản của Ủy ban nhân dân về việc diện tích tăng, giảm thuộc thửa đất nào và lý do tăng, giảm. Mặt khác, nguyên đơn chỉ tranh chấp thửa 84 và thửa 102, đề nghị công nhận diện tích 25.949,4m², không tranh chấp thửa 103. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định diện tích thửa 102 và 103 theo Giấy chứng nhận cấp đổi năm 2014 của Công ty B4 tăng 33.630m² so với Giấy chứng nhận năm 2003, trong đó có 9.804m² do nguyên đơn quản lý, sử dụng. Như vậy là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện. Việc bản án kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân và cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận xem xét điều chỉnh giảm 9.804m² thuộc một phần thửa 102 (số mới 1) cũng là giải quyết vụ án chưa bảo đảm khách quan.

Về tố tụng, Bản án sơ thẩm thể hiện bị đơn bà Nguyễn Thị H xin vắng mặt, nhưng hồ sơ vụ án không có đơn xin vắng mặt của bà H. Bên cạnh đó, tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng các biên lai nộp tiền thuế khai thác sử dụng đất do bị

đơn Công ty B4 cung cấp năm 2014 không phải của nguyên đơn mà do ông Nguyễn Văn B2 ký, nên cần thiết phải đưa ông B2 tham gia tố tụng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 27/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST. Ngày 08/10/2025, nguyên đơn là ông Trần Công Đ và bà Trần Thị B nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 09/10/2025, bị đơn là Công ty TNHH MTV L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định, đảm bảo về hình thức nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Nguyễn Thị H, Ủy ban nhân dân Thành phố H được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; bà Lê Thị Thu B1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.3] Vi phạm thủ tục tố tụng:

- Đơn khởi kiện ngày 19/12/2023, nguyên đơn có 03 yêu cầu khởi kiện (Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Đức K và ông Trần Công Đ ký ngày 15/5/2004 có hiệu lực pháp luật; Công nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 84, 102 tờ bản đồ số 02 xã B có diện tích 26.000m2 và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Công Đ và Trần Thị B; Tuyên vô hiệu Hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản số 225/2007/HĐGK ngày 10/11/2007 giữa ông Trần Công Đ với Công ty TNHH MTV L1) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ

buộc phía nguyên đơn nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí là chưa đúng quy định của pháp luật, không xác định rõ tạm ứng án phí cho yêu cầu khởi kiện nào để Tòa án xem xét thụ lý nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại thụ lý 03 yêu cầu khởi kiện là có sai sót.

- Ngày 19/12/2023, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 361/TB-TLVA theo đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm: (1) Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức K và ông Trần Công Đ ký ngày 15/5/2004 có hiệu lực pháp luật; (2) Công nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 84, 102 tờ bản đồ số 02 xã B có diện tích 26.000m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Công Đ và bà Trần Thị B; (3) Tuyên bố hợp đồng giao khoán sử dụng đất số 225/2007/HĐGK ngày 10/11/2007 giữa ông Trần Công Đ và Công ty L1 là vô hiệu.

Tuy nhiên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

(1) Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công Đ và bà Trần Thị B tuyên bố “Hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản số 225/2007/HĐGK” ngày 10/11/2007 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L1 (Viết tắt: BAFOCO) với ông Trần Công Đ đối với diện tích đất 2,6ha, tiểu khu D-B-tương ứng với diện tích đất 25.949,4m² thuộc một phần thửa đất 84, 102 (số mới: 1) tờ bản đồ số 02 xã B, huyện X (N là: xã X, thành phố Hồ Chí Minh) vô hiệu.

(2) Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công Đ và bà Trần Thị B về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” ngày 15/5/2004 giữa: Ông Nguyễn Đức K và bà Nguyễn Thị H với ông Trần Công Đ và bà Trần Thị B đối với diện tích đất 2,6ha tại S-B-tương ứng với diện tích đất 25.949,4m² thuộc một phần thửa đất 84, 102 (số mới: 1) tờ bản đồ số 02 xã B, huyện X (N là: xã X, thành phố Hồ Chí Minh).

(3) Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công Đ và bà Trần Thị B về công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 25.949,4m² thuộc một phần thửa đất 84, 102 (số mới: 1) tờ bản đồ số 02 xã B, huyện X (N là: xã X, thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án lại quyết định: Kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân và Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cân nhắc, xem xét điều chỉnh giảm đối với diện tích 9.804m² thuộc một phần thửa đất số 102 (số mới: 1) tờ bản đồ số 02 xã B, huyện X (N là: xã X, Thành phố Hồ Chí Minh), thuộc giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số BN 981894 **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2** cấp ngày 03/11/2014 cho **Công ty TNHH Một thành viên L1**; đồng thời cho ông **Trần Công Đ** và bà **Trần Thị B** được đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất này là vượt quá phạm vi giải quyết vụ án.

- Ngày 05/02/2024, phía bị đơn **Công ty TNHH MTV L1** có đơn yêu cầu một số nội dung tại vụ án trong đó yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết 03 vấn đề: (1) Chấm dứt hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản số 225/2007/HĐGK ngày 01/11/2007; (2) Buộc phía nguyên đơn trả lại diện tích đất đã nhận giao khoán tại hợp đồng giao khoán; (3) Buộc phía bị đơn khai thác toàn bộ cây trồng, thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước trước khi khai thác cây trồng và trả lại đất nhận giao khoán. Tòa án cấp sơ thẩm khi nhận đơn không thực hiện hướng dẫn sửa chữa bổ sung đơn yêu cầu để thực hiện thủ tục theo quy định thụ lý yêu cầu phản tố theo quy định là có sai sót.

- Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo các phiên họp, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho phía bị đơn ông **Nguyễn Đức K** và bà **Nguyễn Thị H** tuy nhiên chỉ có bị đơn ông **Nguyễn Đức K** ký nhận biên bản tổng đạt trực tiếp, không có chữ ký của bà **Nguyễn Thị H** hoặc nội dung cam kết giao lại ngay trong ngày cho bà **Nguyễn Thị H** của ông **Nguyễn Đức K** là có vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà **Nguyễn Thị H**.

- Ngày 12/6/2025, thực hiện Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội khóa XV về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh theo đó tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sáp nhập vào Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho **Ủy ban nhân dân Thành phố H** là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của **Ủy ban nhân dân tỉnh B**. Tuy nhiên, **Ủy ban nhân dân Thành phố H** giao Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu cử người tham gia tố tụng theo quy định nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn căn cứ văn bản số 15780/UBND-VP ngày 30/10/2024 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B** để xác định người đại diện theo ủy quyền của **Ủy ban nhân dân Thành phố H** tham gia tố tụng là có sai sót.

- Ngày 21/01/2025, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp thì xác định “ngoài ra có công trình xây dựng trên đất” tuy nhiên khi tiến hành định giá tài sản thì ghi nhận “về công trình xây dựng: Không”. Như vậy, quá trình thu thập tài liệu chứng cứ giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm có mâu thuẫn, chưa làm rõ có hay không có công trình xây dựng trên quyền sử dụng đất tranh chấp, ai là người quản lý, sử dụng công trình này là

có sai sót.

- Ngày 22/4/2024, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo vẽ đối với quyền sử dụng đất tranh chấp, tuy nhiên bản vẽ sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 chỉ thể hiện việc đo vẽ đối với quyền sử dụng đất do các bên đương sự chỉ đối với diện tích đất đang tranh chấp mà không thể hiện toàn bộ diện tích thửa đất số 84, 102 tờ bản đồ số 02 **xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu** là có sai sót.

[2] Xem xét kháng cáo và nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Ngày 28/7/2026, **Ủy ban nhân dân xã X**, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 3039/UBND-KT cung cấp thông tin quá trình kê khai, sử dụng quyền sử dụng đất liên quan vụ án dân sự phúc thẩm thì xác định thửa đất số 84, 102 qua các thời kỳ đều được xác định các loại đất liên quan đến rừng trồng sản xuất và do lâm trường đăng ký kê khai qua các thời kỳ, không có thông tin kê khai, đăng ký sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân như vậy có căn cứ xác định loại đất tại thửa số 84, 102 là loại đất liên quan đến lâm nghiệp, chủ thể kê khai, quản lý, sử dụng là Lâm Trường mà hiện nay là **Công ty TNHH Một thành viên L1** thực hiện quyền của người sử dụng đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất khi **Ủy ban nhân dân tỉnh B** ban hành Quyết định số 3075/QĐ-UBT ngày 26/12/1996 so với diện tích hiện nay thực tế đang quản lý sử dụng có thay đổi không, hình thể, tứ cận có thay đổi không, nguyên nhân vì sao thay đổi mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định có diện tích vượt quá đã được cấp theo Quyết định số 3075/QĐ-UBT ngày 26/12/1996 trên cơ sở đó giải quyết buộc điều chỉnh giảm diện tích đã được cấp giấy cho **Công ty TNHH Một thành viên L1** và công nhận cho phía nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN 981894 ngày 03/11/2014 cấp cho **Công ty TNHH Một thành viên L1** đối với các thửa 127, 160, 92, 93, 94, 16, 64, 517, 518, 164, 326, 210, 59 tại **xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**, không có thửa 84 và 102 đang tranh chấp (theo Bản vẽ sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 do **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** lập ngày 22/4/2024) nên cần làm rõ quá trình cập nhật, thay đổi của thửa đất qua các thời kỳ, xác minh cơ quan quản lý đất đai về nguồn gốc phần đất tranh chấp cập nhật biến động qua các thời kỳ.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh để Tòa án cấp sơ thẩm khắc phục các vi phạm thủ tục tố tụng và thu thập thêm tài liệu chứng cứ mới giải quyết được toàn diện vụ án.

Lập luận trên của Hội đồng xét xử là căn cứ để chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Công Đ**, bà **Trần Thị B** và một phần kháng cáo của bị đơn **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên L1**:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông **Trần Công Đ** và bà **Trần Thị B** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) cho ông **Đ** và bà **B** đã nộp theo Biên lai thu số 0024385 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên L1** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) cho **Công ty TNHH MTV L1** đã nộp theo Biên lai thu số 0025037 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự **Thành phố H**.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;

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

- Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân khu vực 14 – Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (Hải).

Mai Trần Cảnh