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: 845/2026/DS-PT
Ngày: 29-4-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan

Các Thẩm phán: Ông Đào Hồng Cảnh

Ông Phạm Thanh Hùng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Vũ Hải – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đồng Văn Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 và 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 424/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Bà Rịa, tỉnh Vũng Tàu nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1561/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4566/2026/ QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5772/2026/QĐPT-DS ngày 20/4/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Võ Ngọc T, sinh năm 1973 (Có mặt)

- Bà Bùi Thị S, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số A T, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T, bà S: Ông Trần Đức H, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số A Yên Bái, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn: Ông Văn T1, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số A C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Bích L1, sinh năm 1968

2. Ông Nguyễn Sỹ D, sinh năm 1965

Địa chỉ: Căn hộ B Chung cư D L, đường số C, phường L, thành phố T (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông D, bà L1: Ông Nguyễn Vũ Tuấn A, sinh năm 1992 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A B, Phường A, quận G (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Phạm Thị Thanh X, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số A C, phường P, thành phố B, Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường B phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Văn phòng C (Vắng mặt)

Địa chỉ: A N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Đức H trình bày:

Ngày 24/12/2002, bà Bùi Thị S được thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V144491, thửa 551, diện tích 360m^2, có 131m^2 đất ở, tờ bản đồ số 11 tọa lạc xã L nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 24/12/2002, ông Võ Ngọc T được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V144502, thửa 581, diện tích 200m^2, trong đó có 68m^2 đất ở; tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã L nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 01/02/2019, ông T, bà S chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông Nguyễn Sỹ D và bà Võ Thị Bích L1, khi ông D và bà L1 đi làm thủ tục sang tên

thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B không nhận hồ sơ với lý do diện tích bị chênh lệch, đồng thời hướng dẫn bà L1 làm việc với ông T, bà S.

Sau đó ông T, bà S làm việc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, theo kết quả chỉnh lý ngày 21/6/2019 thì thửa 581 giảm 8m^2; thửa 551 giảm 55,5m^2. Phần diện tích giảm của 02 thửa đất này được cộng vào phần diện tích đất thửa 557 của ông Văn T1, và đất ông T1 tăng lên thành 683,5m^2. Ông T bà S không đồng ý nên khởi kiện yêu cầu:

- Buộc ông Văn T1 trả lại phần diện tích 63,5m^2.

- Hủy đăng ký biến động vào ngày 27/6/2019 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V051339 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 13/8/2002 cho ông Văn T1.

Sau khi tiếp cận sơ đồ vị trí do Trung tâm K cung cấp thì phía ông T, bà S nhận thấy diện tích của thửa đất lớn hơn nên đã xác định lại phần diện tích tranh chấp và các yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Yêu cầu ông Văn T1 và bà Phạm Thị Thanh X trả lại phần đất có diện tích 96,3m^2, trước khi chỉnh lý thuộc thửa đất số 955 (cũ 581), tờ bản đồ số 7, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Yêu cầu hủy Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đất đai thành phố B lập ngày 27/5/2019 (người chỉ ranh là ông Văn T1) và Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đất đai thành phố B lập ngày 29/5/2019 (người chỉ ranh ông Võ Ngọc T).

- Yêu cầu hủy đăng ký biến động ngày 27/6/2019 trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V051339 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 13/8/2002 cho ông Văn T1.

- Công nhận ranh giới thửa 908 mới (cũ là 577) và thửa 955 (cũ 581) theo ranh địa chính trước khi chỉnh lý theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K lập.

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 661, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2019, lập tại Văn phòng Công chứng Minh Đức giữa ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S với ông Nguyễn Sỹ D, bà Võ Thị Bích L1 có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 662, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2019, lập tại Văn phòng Công chứng Minh Đức giữa ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S với ông Nguyễn Sỹ D, bà Võ Thị Bích L1 có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Văn T1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành L trình bày: Năm 2002, vợ chồng ông T1 có nhận chuyển nhượng diện tích đất 620m^2 thuộc thửa đất số 557 tờ bản đồ 11, phường L, thành phố B và đã được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V051339 ngày 13/8/2002. Việc vợ chồng ông được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố B chỉnh lý diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 051339 thành 683,5m^2 vào ngày 27/6/2019 là đúng theo ranh giới thực tế sử dụng đất từ trước cho đến nay và tuân theo đúng trình tự, thủ tục, quy

định của pháp luật, do đó ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà S.

Quá trình tố tụng, ông Văn T1 yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu hủy đăng ký biến động ngày 17/6/2020 trong Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số V 144502 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Võ Ngọc T ngày 24/12/2002.

Yêu cầu hủy đăng ký biến động ngày 17/6/2020 trong Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số V 144491 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho bà Bùi Thị S ngày 20/12/2002.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ D có ông Nguyễn Vũ Tuấn A đại diện trình bày: Ông Nguyễn Sỹ D và vợ là bà Võ Thị Bích L1 đã nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông T, bà S vào ngày 01/02/2019. Các bên đã ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ra công chứng thì ông đi nộp hồ sơ làm thủ tục trước bạ, sang tên theo quy định thì không làm được. Lý do đất của ông T, bà S bị thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh X có lời khai và vắng mặt. Nội dung: Bà và ông Văn T1 là vợ chồng có đăng ký kết hôn. Đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà nhất trí với ý kiến của ông T1 và yêu cầu Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B nay là Chi nhánh văn phòng Đ vắng mặt nhưng có ý kiến: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B cho rằng nội dung đăng ký biến động ngày 27/6/2019 là phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 98 của Luật Đất đai năm 2013; điểm m khoản 1 Điều 17, khoản 9 Điều 18 và điểm a khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Minh Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Không có ý kiến

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Bà Rịa, tỉnh Vũng Tàu nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S đối với ông Văn T1, bà Phạm Thị Thanh X về "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

[1.1] Buộc ông Văn T1 và bà Phạm Thị Thanh X trả lại phần diện tích đất 96,3m^2 (từ các điểm 7a, 7, 14, 15, 11; 16; 6; 6a, 7a); trong đó bao gồm diện tích 83,8m^2 (từ các điểm 7, 14, 15, 11, 16, 6, 7) và diện tích 12,5m^2 (từ các điểm 7a, 7, 6, 68, 7a), thửa đất số 581 (mới 925), tờ bản đồ số 07 (mới 11), phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cho ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S

(Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K lập ngày 14/6/2024 và 13/12/2024)

[1.2] Vì yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S được chấp nhận nên chấp nhận yêu cầu:

- Hủy Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đất đai thành phố B lập ngày 27/5/2019 (ông Văn T1 chỉ ranh) và Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đất đai thành phố B lập ngày 29/5/2019 (ông Võ Ngọc T chỉ ranh)

- Hủy đăng ký biến động ngày 27/6/2019 trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V051339 do UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 13/8/2002 cho ông Văn T1

[1.3] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S:

- Công nhận ranh giới địa chính thửa đất 581 (mới 925), tờ bản đồ số 07 (mới 11), phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu gồm các điểm: 7a, 7, 14, 15, 11, 16, 16a, 16b, 5, 5a, 6a, 7a;

- Công nhận ranh giới địa chính thửa đất số 551, tờ bản đồ số 07 (mới 11), phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu gồm các điểm: 5a, 5, 16b, 16c, 2, 3, 3a, 4a, 5a;

[1.4] Đối với phần đất quy hoạch đường giao thông:

+ Đối với phần đất gồm các điểm: 7a, 7, 6, 5, 5a, 6a, 7a, hiện đã bị quy hoạch làm đường giao thông, ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để nhận đền bù theo quy định

+ Đối với phần đất gồm các điểm: 5a, 5, 4, 3, 3a, 4a, 5a, hiện đã bị quy hoạch làm đường giao thông, ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để nhận đền bù theo quy định

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Văn T1 đối với ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S về việc:

- Hủy đăng ký biến động ngày 27/6/2020 trong Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số V 144502 do UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 24/12/2002, cho ông Võ Ngọc T

- Hủy đăng ký biến động ngày 17/6/2020 trong Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số V 144491 do UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 20/12/2002, cho bà Bùi Thị S

[3] Không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 661 và 662 quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2019, lập tại Văn phòng Công chứng Minh Đức, giữa ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S với ông Nguyễn Sỹ D, bà Võ Thị Bích L1 có hiệu lực pháp luật

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 661, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2019, lập tại Văn phòng Công chứng Minh Đức, giữa ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S với ông Nguyễn Sỹ D, bà Võ Thị Bích L1

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 662, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2019, lập tại Văn phòng Công chứng Minh Đức, giữa ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S với ông Nguyễn Sỹ D, bà Võ Thị Bích L1

[4] Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Sỹ D, bà Võ Thị Bích L1 về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 661 và 662 quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2019, lập tại Văn phòng Công chứng Minh Đức, giữa ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S với ông Nguyễn Sỹ D, bà Võ Thị Bích L1 có hiệu lực pháp luật

[5] Ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S, ông Văn T1, bà Phạm Thị Thanh X được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[6] Chi phí thẩm định, định giá: Ông Văn T1 phải hoàn trả cho ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S số tiền 10.340.000 đồng (mười triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng)

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/4/2025 bị đơn ông Văn T1 có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – người kháng cáo xác định giữ nguyên nội dung yêu cầu theo đơn kháng cáo.

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ D, bà Võ Thị Bích L1 có người đại diện ủy quyền xác định giữ nguyên ý kiến rút yêu cầu độc lập.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Về nội dung: Căn cứ vào Sơ đồ vị trí do Trung tâm K lập ngày 14/6/2024 và 13/12/2024 thì yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Văn T1.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo: Ngày 27/4/2025, ông Văn T1 nộp đơn kháng cáo Bản án số 13/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bà Rịa nay là Tòa án nhân dân khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Đơn kháng cáo của ông Văn T1 nộp trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất Đai thành phố B nay là khu vực 32, Văn phòng C có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc T, bà Bùi Thị S thì vụ án có quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay thuộc khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Về thẩm quyền xét xử: Các bên tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng đối tượng và giải quyết đúng thẩm quyền được quy định tại điểm Khoản 4 Điều 34, a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Tại phiên tòa, người kháng cáo xác định yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét các nội dung kháng cáo của ông T1 như sau:

Các Giấy chứng nhận:

Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số V 144502 do Ủy ban nhân dân thị xã B nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Võ Ngọc T ngày 24/12/2002 diện tích 200m^2 thuộc thửa 581 tờ bản đồ số 11.

Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số V 144491 do Ủy ban nhân dân thị xã B nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Bùi Thị S ngày 20/12/2002 diện tích 360m^2 thuộc thửa 551 tờ bản đồ số 11.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V051339 do Ủy ban nhân dân thị xã B nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2002, cho ông Văn T1 diện tích 620m^2 thuộc thửa 557 tờ bản đồ 11.

Là cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết tranh chấp giữa các bên.

Khi điều chỉnh diện tích giấy chứng nhận theo Biên bản làm việc ngày 12/6/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc chỉnh lý biến động cho ông Văn T1 thì quyền sử dụng đất của bà S ông T bị điều chỉnh giảm 63,5m^2, trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 tăng 63,5m^2. Sau khi hai bên phát sinh tranh chấp, để làm rõ có việc chênh lệch diện tích, chồng lấn ranh đất giữa các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thị xã B đã cấp cho ông T1, bà S và ông T hay không Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc đo vẽ các phần đất nêu trên. Căn cứ theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K lập ngày 14/6/2024 và 13/12/2024, ông T bà S đã xác định lại phần diện tích đất tranh chấp, theo đó "Yêu cầu ông Văn T1 và bà Phạm Thị Thanh X trả lại phần đất có diện tích 96,3m^2, trước khi chỉnh lý thuộc thửa đất số 955 (cũ 581), tờ bản đồ số 7, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu".

Tuy nhiên, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K lập ngày 14/6/2024 và 13/12/2024 cấp sơ thẩm không thực hiện áp ranh các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 144502 ngày 24/12/2002, Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số V 144491 ngày 20/12/2002, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V051339 ngày 13/8/2002 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp, mà chỉ thực hiện việc áp thửa,

là không có căn cứ để xác định giữa Giấy chứng nhận của bà S, ông T, ông T1 có chênh lệch vị trí, có chồng lấn diện tích hay không nên không có cơ sở để xác định các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó có bị sai lệch về diện tích quyền sử dụng đất được cấp hay không? Khi các nguyên đơn thay đổi lời khai, yêu cầu tăng thêm 32,8m^2, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ lời khai đương sự về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này, tuy chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ nhưng đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là thiếu sót.

Tại Tòa, các bên xác định tranh chấp giữa các bên ngay từ đầu chỉ là đối với diện tích 63,5m^2 được chỉnh lý tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Văn T1, được Ủy ban nhân dân phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giải quyết tại biên bản hòa giải ngày 20/12/2019, sau đó bà S ông T xác định diện tích tranh chấp là 96,3m^2, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tức là hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V051339 do Ủy ban nhân dân thị xã B nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2002 cho ông Văn T1 nhưng lại không triệu tập cơ quan cấp giấy chứng nhận là Ủy ban nhân dân thành phố B nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Những vi phạm của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục do đó cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại cho đúng quy định của pháp luật.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của ông Văn T1 được chấp nhận nên ông T1 không phải chịu án phí kháng cáo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 293, Điều 294, khoản 2 Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Văn T1

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bà Rịa nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Văn T1 không phải chịu án phí phúc thẩm, trả lại cho ông Văn T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001988 ngày 05/6/2025 do Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Bà Rịa (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) lập.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 12, TPHCM;
- VKSND Khu vực 12, TPHCM;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12, TPHCM;
- Các đương sự ;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

2025DSPT47083 1 000140 047216 27.03.2026 11:11
Võ Ngọc Trường

Nguyễn Vũ Trọng Đan