

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 81/2026/DS-PT
Ngày 29 tháng 01 năm 2026
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM-TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương
Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - 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 Trần Ngọc Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, 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
308/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử
dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024
của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3861/2025/QĐXXDS-
PT ngày 29 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc Y, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà B, đường Đ, tổ D, khu phố E, phường C, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: 2 N, tổ I, khu A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lê Thị Mộng T1, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: H18 C, khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Tống Văn D, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: số D tổ D, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: số B đường Đ, tổ F, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tống Văn S, sinh năm 1960; địa chỉ: số B tổ D, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Tống Thị Thu H, sinh năm 1966; địa chỉ: số D, tổ D, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh - chết ngày 13/11/2020)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Tống Thị Thu H:

2.1. Bà Nguyễn Khắc Huỳnh T2, sinh năm 1987;

2.2. Ông Nguyễn Khắc Minh T3, sinh năm 1989;

2.3. Ông Nguyễn Khắc Duy L, sinh năm 1999 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 4 tổ D, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, TP.).

3. Bà Tống Lệ T4, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: số D tổ D, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, TP.).

4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: số D tổ D, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, TP.).

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H.

Người kháng cáo:

Nguyên đơn, bà Trần Thị Ngọc Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Y trình bày:*

Các chị em: bà Tống Lệ T4, ông Tống Văn D, bà Tống Thị Thu H, ông Tống Văn S, bà Nguyễn Thị H1 được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011, diện tích 2.415,3m² thuộc thửa đất số 1620, tờ bản đồ số 15-2 tọa lạc tại phường Đ, thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M. Ngày 26/9/2011, UBND thị xã T ban hành Quyết định số 7356/QĐ-UBND thu hồi một phần diện tích đất 283,4m² thuộc thửa đất số 1620, tờ bản đồ số 15-2 của các chị em của ông D để nâng cấp, mở rộng đường. Ngày 28/4/2016, UBND thị xã T ban

hành Quyết định số 1018/QĐ-UBND thu hồi các quyết định thu hồi đất và trả lại đất cho các chị em của ông D. Từ thửa đất sử dụng chung của chị em, ông D tách thửa sử dụng riêng diện tích đất 294,6m² thuộc thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 15-2 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2016. Ngày 18/4/2018, ông Phạm Thái S1 (là người được ông D ủy quyền) thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y diện tích 294,6m², thuộc thửa đất số 1748, tờ bản đồ số 15-2 và bà Y được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/5/2018. Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, ông D có bản cam kết ngày 27/3/2018 có nội dung: “Trong trường hợp nếu phải theo quy trình hợp thức của Nhà nước thì phần diện tích đã thu hồi nay phải trả lại cho đúng người đứng tên trong sổ gốc hay phải đổi sổ mới cho ông Tống Văn D, thì ông D phải có trách nhiệm hỗ trợ trong việc ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng để đổi tên cho bên B hoặc là bên thứ ba (tức là bên nhận chuyển nhượng lại của bên B)” và sau khi bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Biên bản ngày 09 tháng 4 năm 2019 tại Ủy ban nhân phường Đ ông D và các anh chị em của ông D xác định đã bán cho bà Y phần đất đã thu hồi. Tại Biên bản làm việc ngày 23 tháng 9 năm 2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, ông D và các chị em của ông D có trình bày: “khi chuyển nhượng cho bà Y, trong hợp đồng chuyển nhượng chúng tôi không có thể hiện chuyển nhượng phần diện tích đất thu hồi, tuy nhiên, có viết giấy cam kết “trong trường hợp nếu phải theo quy trình hợp thức của Nhà nước thì phần phải đổi sổ mới cho ông Tống Văn D, thì ông D phải có trách nhiệm hỗ trợ trong việc ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng để đổi tên cho bên B hoặc là bên thứ ba (tức là bên được nhận chuyển nhượng lại của bên B)”. Do vậy, nay Nhà nước hủy Quyết định thu hồi thì chúng tôi đề nghị phục hồi lại diện tích đất nói trên. Sau khi được cấp GCN QSDĐ, chúng tôi và bà Y sẽ tự thỏa thuận việc chuyển nhượng, nếu có tranh chấp sẽ chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật”. Nhưng sau khi được Nhà nước trả lại đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D và chị em của ông D không thực hiện theo Bản cam kết ngày 27/3/2018, Biên bản ngày 09/4/2019 và ngày 23/9/2019 mà chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2019 diện tích 283,4m² thuộc thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 15-2 và bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 (trong sổ diện tích đất cấp cho bà N có 47,6m² đất theo đo đạc thực tế, mảnh trích đo địa chính phường Đ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 22/12/2020) ở vị trí phía trước thửa đất số 1745 của bà Y và tiếp giáp đường nhựa ĐX071 gây cản trở cho bà Y không đi ra được đường ĐX071 và không đi vào được thửa đất của bà. Do vậy, bà Y khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 23/10/2019 giữa ông D, bà T4, bà H, ông S, bà H1 với bà N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm Thị N ngày 27/11/2019 diện tích 283,4m thuộc thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 15-2 và công nhận cho bà Y được quyền sử dụng đất diện tích 47,6m².

** Tại đơn phản tố ngày 01/8/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị N trình bày:*

Bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 283,4m² thuộc thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 15-2 tọa lạc tại phường Đ của bên chuyển nhượng là các ông, bà: Tống Văn S, Tống Thị Thu H, Tống Văn D, Tống Lệ T4, Nguyễn Thị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2019 có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Sở Sao. Bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là đúng pháp luật. Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ phần nhà tiền chế, công trình xây dựng trên đất để trả lại cho bà N diện tích đất 47,6m².

** Bị đơn ông Tống Văn D trình bày:* trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn bà N, ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Tống Văn S, bà Tống Lệ T4, bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2019 giữa ông D cùng các chị em với bà N là hợp pháp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2018 giữa ông D ủy quyền cho ông S1 ký với bà Y thì các ông bà không có tham gia, không liên quan và khi chuyển nhượng đất cho bà N cũng không có thỏa thuận gì về việc chừa phần đất phía ngoài của bà N cho bà Y. Các ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn Khắc Minh T3, bà Nguyễn Khắc Huỳnh T2, Ông Nguyễn Khắc Duy L (là các con của ông Nguyễn Đức L1 chết năm 2000 và bà Tống Thị Thu H chết năm 2020) trình bày: các ông, bà là con của ông L1, bà H đã chết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2018, các ông bà không biết và không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa bà Y với ông D, bà N. Các ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ủy quyền cho ông Trần Minh D1 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T trình bày: ông D1 cùng sử dụng đất với bà H, ông S, bà H1, bà T4 được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/10/2019 diện tích 283,4m (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 15-2 tọa lạc tại phường Đ,

thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 23/10/2019, ông D1, bà H, ông S, bà H1, bà T4 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 283,4m cho bà N được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận và bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là đúng theo hồ sơ, trình tự và thủ tục quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, quyết định:

- Căn cứ các Điều: 164, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ khoản 1 Điều 3; các Điều: 26, 95, 166, 188 Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều: 147, 157, 165, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 12, 14, 26 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;
- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc Y đối với ông Tống Văn D, bà Phạm Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị N đối với bà Trần Thị Ngọc Y. Buộc bà Y phải tháo dỡ, di dời: nhà tạm tiền chế (là thùng container) diện tích 13m; cửa cổng sắt; mái che tôn thép phía trước tiếp giáp đường ĐX071 để trả cho bà N diện tích đất 47,6m thuộc một phần thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 15-2 tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/11/2019 cho bà Phạm Thị N (có sơ đồ kèm theo). Bà N được sở hữu nền bê tông, xi măng; 01 giếng nước gắn liền đất và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho bà Y là 15.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/6/2024, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm .

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Y trình bày: Khi tôi mua đất, thực chất phải có đường đi tôi mới mua. Nên khi đó ông D có cam kết nếu Nhà nước không thu hồi, thì ông D sẽ có trách nhiệm ký lại hợp đồng. Sau này các anh em

ông D làm lại giấy chứng nhận và bán cho bà N là lừa dối tôi. Diện tích 47m² là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tôi. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo trong hạn luật định, đúng hình thức.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng đất là phù hợp có hiệu lực pháp luật. Kháng cáo là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định pháp luật. Bà Trần Thị Ngọc Y kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[2] Theo Công văn số 2269/UBND-VP ngày 21/9/2022 của UBND thành phố T; Công văn số 2368/CNTDM-CGCN ngày 14/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T; hồ sơ quản lý đất đai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài liệu chứng cứ thu thập được, thấy rằng: ngày 26/9/2011, UBND thị xã T (nay là thành phố T) ban hành Quyết định số 7356/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Tống Thị Thu H (đồng sở hữu), ông Tống Văn S, bà Tống Lệ T4, ông Tống Văn D, bà Nguyễn Thị H1 tại phường Đ, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã thu hồi của bà H (đồng sở hữu), ông S, bà T4, ông D, bà H1 khu đất có diện tích 283,4m² đất cây lâu năm thuộc tờ bản đồ số 15-2, một phần thửa 1620 tại phường Đ và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/4/2011 do UBND thị xã T đã cấp cho bà H (đồng sở hữu), ông S, bà T4, ông D, bà H1 để thực hiện dự án xây dựng công trình nâng cấp và mở rộng đường.

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện: ngày 28/4/2016, UBND thành phố T ban hành Quyết định số 1018/QĐ- UBND về việc thu hồi các quyết định thu hồi đất của

các cá nhân, hộ gia đình thuộc công trình nâng cấp và mở rộng đường. Ngày 03/10/2019, UBND thành phố T ban hành Quyết định số 2256/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông D, bà H, ông S, bà T4, bà H1 diện tích 283,4m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 1801, tờ bản đồ 15-2 tọa lạc tại phường Đ. Đến ngày 11/10/2019, UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà H, ông S, bà T4, bà H1 diện tích 283,4m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 15-2 (trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho từng người có ghi: cùng sử dụng đất với ông D, ông S, bà H, bà H1, bà T4).

Ngày 23/10/2019, ông D, ông S, bà H1, bà T4, bà H có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 283,4m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 15-2 cho bà Phạm Thị N. Hợp đồng có chứng nhận của Văn phòng C và ngày 27/11/2019, bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D, các anh chị em của ông D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N đều thể hiện vị trí hướng Tây, Bắc của thửa đất số 1801 tiếp giáp đường ĐX071.

[4] Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2019 là hợp pháp và có hiệu lực theo quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự và các Điều 95, 188 Luật đất đai. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 cho bà N được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định pháp luật.

[5] Xét trình bày và yêu cầu của các đương sự thấy rằng:

[5.1] Ngày 18/4/2018, ông Phạm Thái S1 (là người được ông Tống Văn D ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/3/2018) có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc Y diện tích đất 294,6m (đất ở tại đô thị 120m, đất trồng cây lâu năm 174,6m) thuộc thửa đất số 1745, tờ bản đồ số 15-2 tại phường Đ (ông Tống Văn D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/5/2016). Hợp đồng có chứng nhận của Văn phòng C1 và bà Y được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/5/2018 trong giấy chứng nhận cấp cho bà Y thì thửa đất số 1745 có vị trí hướng T tiếp giáp phần đất đã thu hồi (phần đất đã thu hồi này là của ông D và các chị em của ông D đã bị UBND thị xã T có quyết định thu hồi vào năm 2011).

[5.2] Năm 2016, UBND thành phố T có quyết định thu hồi các quyết định thu hồi đất, trả lại đất. Ông D, các chị em của ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/10/2019 và chuyển nhượng cho bà N, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019. Sau khi bà N được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 1745 của bà Y có vị trí hướng T giáp thửa đất số 1801 của bà N. Thửa đất của bà Y bị vây bọc, không có lối đi ra đường ĐX071 (nay là đường nhựa ĐX071).

[5.3] Tại Bản cam kết ngày 27/3/2018, ông D cam kết: *“Trong trường hợp nếu phải theo quy trình hợp thức của Nhà nước thì phần diện tích đã thu hồi nay phải trả lại cho đúng người đứng tên trong sổ gốc hay phải đổi sổ mới cho ông Tống Văn D, thì ông D phải có trách nhiệm hỗ trợ trong việc ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng để đổi tên cho bên B hoặc là bên thứ ba (tức là bên nhận chuyển nhượng lại của bên B)”*.

[5.4] Tại Biên bản làm việc ngày 09/4/2019 tại phường Đ: Ông D và các anh chị em của ông D xác định đã bán cho bà Y phần đất đã thu hồi; tại Biên bản làm việc ngày 23/9/2019, ông D, ông S, bà H1 trình bày: *“khi chuyển nhượng cho bà Y, trong hợp đồng chuyển nhượng chúng tôi không có thể hiện chuyển nhượng phần diện tích đất thu hồi, tuy nhiên, có viết giấy cam kết “trong trường hợp nếu phải theo quy trình hợp thức của Nhà nước thì phần phải đổi sổ mới cho ông Tống Văn D2, thì ông D2 phải có trách nhiệm hỗ trợ trong việc ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng để đổi tên cho bên B hoặc là bên thứ ba (tức là bên được nhận chuyển nhượng lại của bên B)”*. Do vậy, nay Nhà nước hủy Quyết định thu hồi thì chúng tôi đề nghị phục hồi lại diện tích đất nói trên. Sau khi được cấp GCN QSDĐ, chúng tôi và bà Y sẽ tự thỏa thuận việc chuyển nhượng, nếu có tranh chấp sẽ chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật”.

[5.5] Như vậy, Ông D2 và các anh chị em của ông D2 xác định đã bán phần đất thu hồi cho bà Y (không có giấy tờ mua bán) thì bà Y có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật. Hiện tại thửa đất số 1745 của bà Y đã bị vây bọc không có lối đi ra đường ĐX071 thì bà Y có quyền khởi kiện yêu cầu mở lối đi theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự và Điều 171 Luật Đất đai.

[6] Về phần đất tranh chấp diện tích 47,6m² thuộc một phần thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 15-2 của bà N có các tài sản của bà Y gồm: nhà tạm tiền chế (là thùng container) diện tích 13m²; cửa cổng sắt; mái che tôn thép phía trước tiếp giáp đường ĐX071; các tài sản này tháo dỡ được. Xét thấy:

Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai quy định: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”* và được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình theo quy định tại các Điều 26, 166 Luật Đất đai và Điều 164 Bộ luật Dân sự.

Do đó, bà Y có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời để trả lại đất cho bà N. Đối với tài sản nền bê tông, xi măng các bên thống nhất có giá 5.000.000 đồng, 01 giếng

nước các bên thống nhất giá 10.000.000 đồng không thể di dời được. Bà N có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản là 15.000.000 đồng cho bà Y và được sở hữu tài sản.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Y và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị N là đúng pháp luật. Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Y kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh. Nên, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Y, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Y được miễn án phí phúc thẩm.

[8] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc Y.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc Y đối với ông Tống Văn D, bà Phạm Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị N đối với bà Trần Thị Ngọc Y. Buộc bà Y phải tháo dỡ, di dời: nhà tạm tiền chế (là thùng container) diện tích 13m²; cửa cổng sắt; mái che tôn thép phía trước tiếp giáp đường DX071 để trả cho bà N diện tích đất 47,6m² thuộc một phần thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 15-2 tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/11/2019 cho bà Phạm Thị N (có sơ đồ kèm theo). Bà N được sở hữu nền bê tông, xi măng; 01 giếng nước gắn liền đất và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho bà Y là 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án

theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Trần Thị Ngọc Y phải chịu 3.399.000 đồng được trừ vào tạm ứng đã nộp. Bà Phạm Thị N phải chịu 1.000.000 đồng được trừ vào tạm ứng đã nộp.

6. Về án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm:

- Miễn án phí cho bà Trần Thị Ngọc Y.
- Bà Phạm Thị N phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012043 ngày 08/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

6.2. Án phí phúc thẩm: bà Trần Thị Ngọc Y được miễn án phí.

7. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

9. 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 Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu (5), (án BĐA).

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

Hà Huy Cầu

