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: 1077/2025/DS-PT
Ngày 04-9-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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 Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực Y – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 169/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2025, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 13853/2025/TB-TA ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Chu Hoàng T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: A khu phố F, phường T, thành phố B (nay là khu phố B, phường T), tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. Ông Trần Thế H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 6 Đường C, Phường A, Quận A (nay là phường D), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Mai Ngọc K, sinh năm 1956 và bà Lương Thị C, sinh năm

1960.

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) (ông K có mặt, bà C vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư Nguyễn Văn H1 - Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X, Thành phố H.

Địa chỉ: Quốc lộ E, ấp T, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã X, Thành phố H.

Địa chỉ: Quốc lộ E, ấp T, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1976.

Địa chỉ: A khu phố F, phường T, thành phố B (nay là khu phố B, phường T), tỉnh Đồng Nai (có mặt).

4. Bà Đặng Thị Minh P, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 6 Đường C, Phường A, Quận A (nay là phường D), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Ông Lê Thanh H2, sinh năm 1959 và bà Lưu Thị M1, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Ấp A, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) (ông H2 có mặt, bà M1 vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Mai Ngọc K, bà Lương Thị C - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2008 nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh H2 diện tích đất 25.444m^2, thửa đất số 208, tờ bản đồ số 05, xã B, huyện X, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 919399 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông H2 ngày 19-01-1996, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B chứng thực số 106 quyển số 02 ngày 03-4-2008.

Ngày 14-3-2012, nguyên đơn được cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 381408, diện tích 25.444m^2.

Khi bàn giao đất, ông H2 có chỉ ranh giới, tứ cận đất trên thực tế, nhưng không có hộ liền kề chứng kiến do đã có hàng rào trụ xi măng, rào kẽm gai.

Khoảng năm 2020, nguyên đơn phát hiện bị đơn có đất liền kề đã sử dụng lấn sang đất thửa đất 208 của nguyên đơn diện tích đất 1.094m².

Sau khi phát hiện sự việc, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất nhưng bị đơn không đồng ý.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.094m² thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 05, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nếu bị đơn có thiện chí hòa giải, nguyên đơn đề nghị chia diện tích đất tranh chấp 1.094m² nêu trên thành 02 phần để hai bên sử dụng hoặc giữ nguyên hiện trạng lô B để sử dụng làm lối đi chung.

Bị đơn ông Mai Ngọc K và bà Lương Thị C trình bày:

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu giao trả cho nguyên đơn diện tích đất 1.094m² thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 05, xã B, huyện X và không chấp nhận phương án hòa giải do nguyên đơn đưa ra, bởi lẽ: Nguồn gốc diện tích đất 1.094m² mà nguyên đơn tranh chấp là do bị đơn khai phá từ năm 1985, cùng thời điểm với ông Lê Thanh H2 (người bán đất cho nguyên đơn). Ranh giới giữa đất của bị đơn và gia đình ông H2 từ trước tới nay rõ ràng, ổn định và không có tranh chấp. Kể cả sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đến thời điểm hiện nay thì ranh giới thửa đất vẫn như cũ, không có sự thay đổi. Sự việc này có hàng xóm xung quanh thửa đất, cũng như ông K1 là người thuê đất của nguyên đơn làm chứng xác nhận.

Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số G 919399 ngày 19-01-1996 đối với diện tích 25.176m², trong đó có 1.094m² đất của bị đơn khai phá, sử dụng đất ổn định từ năm 1985 đến nay cho ông Lê Thanh H2 là không đúng đối tượng sử dụng đất, trái quy định của pháp luật. Sau đó, vợ chồng ông H2 chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 919399 ngày 19-01-1996 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 381408 ngày 14-3-2012.

Bị đơn yêu cầu Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn giao trả cho nguyên đơn diện tích đất 1.094m² thửa 208, tờ bản đồ số 05, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Công nhận diện tích đất 1.094m² nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp cho bị đơn.

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số G 919399 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 19-01-1996 đối với phần diện tích đất 1.094m² thửa 208, tờ bản đồ số 05, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-4-2008 giữa ông Lê Thanh H2, bà Lê Thị M2 với ông Chu Hoàng T, ông Trần Thế H đối với diện tích đất 1.094m² nêu trên.

5. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 381408 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 14-3-2012 đối với phần diện tích đất 1.094m² thửa 208, tờ bản đồ số 05, xã B, huyện X tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M trình bày:

Bà M là vợ ông Chu Hoàng T. Bà M thống nhất với ý kiến của ông T, không bổ sung gì thêm; đề nghị Tòa án các cấp xem xét giải quyết vắng mặt bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Minh P trình bày:

Bà P là vợ ông Trần Thế H. Bà P thống nhất với ý kiến của ông H, không bổ sung thêm gì; đề nghị Tòa các cấp xem xét giải quyết vắng mặt bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H2, bà Lưu Thị M1 được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện X (cũ) và Ủy ban nhân dân xã B (cũ) có văn bản đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt, không có ý kiến gì khác.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn K1 trình bày:

Ông K1 có mượn thửa đất số 208, tờ bản đồ số 05, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của nguyên đơn để canh tác. Tuy nhiên, do thời gian đã lâu nên ông K1 không nhớ có canh tác, sử dụng đối với diện tích đất các bên đang có tranh chấp hay không; đề nghị Tòa án các cấp xem xét giải quyết vắng mặt ông K1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực Y – Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Hoàng T và ông Trần Thế H về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" với ông Mai Ngọc K và bà Lương Thị C.

Buộc ông Mai Ngọc K và bà Lương Thị C phải di dời, cưa cắt, nhổ bỏ hoặc thu hoạch cây trồng (tràm, bạch đàn và cây trồng khác nếu có) có trên đất để trả lại cho ông Chu Hoàng T và ông Trần Thế H diện tích đất 1.094m² thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 05, xã B, huyện X (thuộc một phần Lô B), đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 381408 ngày 14-3-2012.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Ngọc K và bà Lương Thị C đối với nguyên đơn ông Chu Hoàng T và ông Trần Thế H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 21-01-2025, bị đơn ông Mai Ngọc K và bà Lương Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ lại cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ.

Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, các đương sự đã thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn bà Lương Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Minh P vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ủy ban nhân dân xã X, Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn*:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có mặt đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nộ dung vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự vắng mặt, nên Hội đồng xét xử

thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực Y – Thành phố Hồ Chí Minh), công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

1. Nguyên đơn ông Chu Hoàng T, ông Trần Thế H và bị đơn ông Mai Ngọc K, bà Lương Thị C thống nhất xác định lại ranh giới giữa thửa đất số 208 với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 05, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

1.1. Ranh giới giữa hai thửa đất trên là đường thẳng nối các điểm tọa độ 19, 19A, 19B và 19C, theo Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập, kèm theo bản án này.

1.2. Diện tích đất từ đường ranh giới nêu trên trở về thửa đất 207 (ký hiệu lô B2 có diện tích 638,4m^2), theo các điểm tọa độ: 19, 19A, 19B, 19C, 11, 12, 13, 14, 16, 15 và 19 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Mai Ngọc K, bà Lương Thị C.

1.3. Diện tích đất từ đường ranh giới nêu trên trở về thửa đất 208 (ký hiệu lô B1 có diện tích 456,6m^2), theo các điểm tọa độ: 19A, 19B, 19C, 10, 19B (bao gồm cả 14,2m^2 thuộc thửa 207), thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Chu Hoàng T và ông Trần Thế H.

Vị trí và diện tích đất nêu trên được xác định theo mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập, kèm theo bản án này.

2. Ông Mai Ngọc K và bà Lương Thị C có nghĩa vụ tự di dời cây trồng và tháo dỡ hàng rào trên phần diện tích đất 456,6m^2 thuộc lô B1 nêu trên để trả lại diện tích đất này cho ông Chu Hoàng T và ông Trần Thế H.

3. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình như trên, theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ ở cấp sơ thẩm và xử lý nội nghiệp ở cấp phúc thẩm là 18.716.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn tự nguyện chịu mỗi bên ½ là 9.358.000 đồng. Do ông T và ông H đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên, nên ông K, bà C phải hoàn trả lại cho ông T và ông H 9.358.000 (chín triệu, ba trăm năm mươi tám) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Chu Hoàng T, ông Trần Thế H, ông Mai Ngọc K và bà Lương Thị C được miễn nộp án phí do là người cao tuổi.

Hoàn trả cho ông Chu Hoàng T và ông Trần Thế H số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0011006 ngày 25-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Hoàn trả cho ông Mai Ngọc K và bà Lương Thị C số tiền 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0011376 ngày 18-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Ngọc K và bà Lương Thị C được miễn nộp án phí phúc thẩm.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (04-9-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực Y – Tp.HCM;
- VKSND khu vực Y – Tp.HCM;
- THADS Tp. HCM;
- CN VPĐKĐĐ H. X;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ