TÒA PHÚC THẨM **TOÀ 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: 181/2026/DS-PT
Ngày: 16/3/2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định hành chính cá biệt

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hoà Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Tòa Phúc thẩm Toà 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 Hà Văn H, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 364/2025/TLPT-DS ngày 01/12/2025, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định hành chính cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 245/2026/QĐ-PT ngày 04/02/2026; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm T:

1. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1996; Địa chỉ: H B, phường B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản uỷ quyền ngày 19/7/2024 tại Văn phòng C, có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số D M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2023 tại Văn phòng C1, vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1959 (có mặt);

2. Bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: H Hồ X, khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông B, bà T1: Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1998; Địa chỉ: Số E Quốc lộ A, khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2024 tại Văn phòng C1, có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Lâm Quốc H4, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; Địa chỉ: B N, phường B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc H5, Chức vụ: Phó Chánh Văn phòng Sở Xây dựng tỉnh Đ (có mặt).

3. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1968;

4. Ông Vũ Tiến T2, sinh năm 1973;

5. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1948;

6. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai (cùng vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1985;

8. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1982;

9. Ông Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1980;

10. Bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1986;

11. Ông Nguyễn Thanh P2, sinh năm 1990;

12. Bà Nguyễn Thị H7, sinh năm 1992;

13. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1990;

14. Ông Nguyễn Thanh P3, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai (cùng vắng mặt).

15. Ông Trần Trọng T5, sinh năm 1986; Địa chỉ: Khu phố X, phường B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/01/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/11/2011, ông T nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn T3 thửa đất số 09, tờ bản đồ số: Cụm có ký hiệu E4-49 (viết tắt là Cụm E) với diện tích 145,6m^2; ngày 16/9/2010, ông Trần Văn B và bà Trần Thị Thanh T1 nhận chuyển nhượng của ông Vũ Tiến T2 thửa đất số 08, tờ bản đồ E4-49. Các thửa đất trên có nguồn gốc hộ ông T3, ông T2 được cấp theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 29/5/2008 của UBND tỉnh B. Ông T được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 673027, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 7663/QSDĐ ngày 11/4/2012 (viết tắt là Giấy chứng nhận số CH 7663), với diện tích 145,6m^2 thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ E4-49 tọa lạc tại Khu tái định cư P, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước và ông B, bà T1 được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 5678/QSDĐ/7094QĐUB ngày 25/10/2010 (viết tắt là Giấy chứng nhận số 5678) đối với diện tích đất 213,7m^2 thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Quá trình sử dụng đất, ông B và bà T1 đã xây nhà trên phần đất. Năm 2022, ông T phát hiện ông B, bà T1 sử dụng lấn sang phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình diện tích 57,3m^2 trong đó, mặt tiền đường H là 0,7m, mặt phía sau là 3,95m, chiều dài khoảng 25m nên ông T yêu cầu ông B, bà T1 trả lại nhưng ông B, bà T1 không đồng ý vì cho rằng ông bà xây dựng nhà trong phần đất ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Toà án:

- Buộc ông B và bà T1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất tranh chấp, hoàn trả mặt bằng cho ông T;

- Hủy Giấy chứng nhận số 5678 đã cấp cho ông B và bà T1.

Tại bản tự khai ngày 01/4/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn B, bà Trần Thị Thanh T1 và người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Ngày 16/9/2010, vợ chồng ông B và bà T1 nhận chuyển nhượng thửa đất tái định cư số 08, tờ bản đồ E4-49, diện tích 213,7m^2 của ông T2 và đã được cấp Giấy chứng nhận số 5678.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B và bà T1 sử dụng đến năm 2020 thì xây dựng 01 căn nhà cấp 4 kiên cố, trong lúc gia đình ông T thi công thì ông T đi ngang có ghé xem nhưng không có ý kiến gì.

Do gia đình ông B, bà T1 sử dụng đất đúng vị trí, diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, theo các văn bản trả lời khiếu nại của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh B và UBND thị xã Đ, ông T2 được giao đất và cấp giấy chứng

nhận đúng với quy hoạch năm 2004 còn ông T3, bà L được giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch năm 2008, việc cấp đất đã được UBND thành phố Đ xác nhận là có sự chồng lấn, do đó đây là lỗi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết theo quy định.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Đ) trình bày: Quy hoạch khu dân cư dọc đường vòng hồ S, thị xã Đ do UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 2099/QĐ-UB ngày 04/8/2004 về phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư dọc đường vòng quanh hồ S, thị xã Đ; có sơ đồ quy hoạch chi tiết phân lô dân cư dọc mặt tiền đường vòng quanh hồ S bản đồ phân lô chi tiết tỷ lệ: 1/1000. Việc điều chỉnh quy hoạch do UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 08/7/2008 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư dọc đường vòng quanh hồ S, thị xã Đ trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư dọc đường vòng quanh hồ S do Công ty Cổ phần T6 lập và Sở Xây dựng trình tại Tờ trình số 463/TTr-SXD ngày 26/6/2008 về đề nghị phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư dọc đường vòng quanh hồ S, thị xã Đ; theo quy định tại Điều 53 Luật Đất đai năm 2003 hàng năm UBND thị xã Đ, UBND phường T có trách nhiệm kiểm kê, thống kê đất đai. Theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch chi tiết phân lô kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 08/7/2008 của UBND tỉnh B thì lô số 08 cụm E4-49 có diện tích 146,55m^2, lô số 09 cụm E4-49 có diện tích 146,87m^2, không có sự chồng lấn giữa hai lô đất này; việc yêu cầu cơ quan Nhà nước sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có trách nhiệm bồi thường phải có cơ sở và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 2533/UBND-NC ngày 28/6/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B) trình bày:

1. Về nguồn gốc 02 thửa đất đang tranh chấp:

a) Đối với Lô số 08, Cụm E, diện tích 213,7m^2 được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận số 5678 cho hộ ông B, bà T1 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hộ ông T2.

Hộ ông T2 được UBND thị xã Đ giao đất tái định cư thuộc dự án đường vòng hồ S theo Thông báo số 202/TB-UBND ngày 29/12/2004 (theo hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông T2, thể hiện: Trích lục bản đồ địa chính khu đất; Đơn xin giao đất và cấp Giấy CNQSDĐ ngày 12/8/2005 của ông T2; Biên bản giao, nhận đất tái định cư ngoài thực địa số 20/BB-GĐ ngày 20/6/2005 cho ông T2 đối với Lô số 08, Cụm E và các tờ khai thuế đất).

b) Đối với Lô số 09, Cụm E, diện tích 145,6m^2 được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận số CH 7663 cho ông T có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hộ ông T3 và bà L.

Hộ ông T3 và bà L được UBND thị xã Đ giao đất tái định cư thuộc dự án xây dựng đường L, phường T theo Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 12/01/2010 (theo hồ sơ của hộ ông T3, thể hiện: Sơ đồ trích lục thửa đất; Đơn

xin giao đất và cấp Giấy CNQSDĐ ngày 10/02/2011 của ông T3, biên bản xác định vị trí loại đất, hạng đất ngày 10/9/2010 có xác nhận của UBND phường T; Biên bản giao, nhận đất tái định cư ngoài thực địa số 01/BB-GĐ ngày 19/11/2009 cho ông Nguyễn Văn T3 đối với Lô số 09, Cụm E và các tờ khai thuế đất).

2. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T2, hộ ông T3, ông B và ông T:

a) Đối với Lô số 08, Cụm E, diện tích 213,7m^2

Hộ ông T2 sau khi bị giải tỏa dự án xây dựng công trình đường vòng hồ S, được UBND thị xã Đ xét đủ điều kiện giao đất tái định cư theo Thông báo số 202/TB-UBND ngày 29/12/2004 và được cấp Giấy CNQSDĐ đất số H 01179/QSDĐ/5172/QĐUB cấp ngày 05/9/2005 đối với Lô số 08, Cụm E, diện tích 213,7m^2. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ của hộ ông T2, đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại phường thì tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông T2 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định (trong đó có quy định tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ do khu vực đã có bản đồ địa chính nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện trích lục Lô số 08, Cụm E mà không phải trích đo địa chính).

Về số lô đất, số cụm, kích thước và diện tích đất được giao phù hợp với quy hoạch chi tiết khu dân cư dọc đường vòng hồ S được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 2099/QĐ-UB ngày 04/8/2004.

Qua rà soát hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số 5678 cấp cho hộ ông B, bà T1 (do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông T2); đối chiếu quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không quy định việc đo đạc diện tích chuyển nhượng) thì việc cấp Giấy chứng nhận số 5678 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

b) Đối với Lô số 09, Cụm E, diện tích 145,6m^2

Hộ ông T3, bà L sau khi bị giải tỏa dự án đường L, phường T, được UBND thị xã Đ giao đất tái định cư theo Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 12/01/2010 và được cấp Giấy CNQSDĐ số 07095/QSDĐ/4080/QĐUB ngày 18/10/2011 đối với Lô số 09, Cụm E, diện tích 145,6m^2. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ của hộ ông T3, đối chiếu quy định tại khoản 2 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ- CP của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại phường thì tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông T3 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định (trong đó có quy định tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ do khu vực đã có bản đồ địa chính nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện trích lục Lô số 09, Cụm E mà không phải trích đo địa chính).

Về số lô đất, số cụm, kích thước và diện tích đất được giao phù hợp với quy hoạch điều chỉnh chi tiết khu dân cư dọc đường vòng hồ S, thị xã Đ được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 1352/QĐ-UB ngày 08/7/2008.

Qua rà soát hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số CH 7663 cho ông T (do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông T3 và bà L), đối chiếu quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không quy định việc đo đạc diện tích chuyển nhượng) thì việc cấp Giấy chứng nhận số CH 7663 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

3. Kết quả kiểm tra hiện trạng thực tế sử dụng đất của các hộ:

Tháng 10/2022, ông T có Đơn đề nghị hủy Giấy chứng nhận số 5678 đã cấp cho hộ ông B và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông B theo đúng vị trí diện tích.

Sau khi nhận được đơn của ông T, UBND thành phố đã giao Phòng Tài nguyên và Môi trường xác minh, tham mưu hướng giải quyết.

Ngày 20/6/2023, Phòng T7 có Báo cáo số 465/BC TNMT và tham mưu UBND thành phố ban hành Công văn số 2370/UBND-TD về trả lời nội dung đề nghị của ông T, trong đó thể hiện: Theo Bản đồ đo đạc hiện trạng lập ngày 08/12/2021 và kết quả kiểm tra hiện trạng theo nội dung đơn ông T, nhận thấy việc ông T nêu Lô số 08, Cụm E do ông B đang sử dụng chồng lấn một phần diện tích đất của ông T tại Lô S, Cụm E là đúng.

Tại bản tự khai 01/4/2025 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày: Vợ chồng ông bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 145,6m^2 thuộc thửa đất số 09, Cụm E tọa lạc tại Khu tái định cư P. Sau đó gia đình ông bà chuyển nhượng diện tích đất này cho ông T. Tiếp đó, ông T được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng thì chuyển nhượng theo diện tích ghi trên giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất, đất là đất trống chưa xây dựng công trình gì trên đất. (Khi sang nhượng QSDĐ có giao đất trên thực tế, khi chuyển nhượng đất có cọc để phân định với các lô đất giáp ranh, cho ông T). Đối với yêu cầu của ông T thì ông T3 và bà L không có ý kiến gì về tranh chấp của các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật do ông bà đã chuyển nhượng, đã giao cho ông T.

Tại bản tự khai ngày 10/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông Nguyễn Thanh P và Nguyễn Thanh P2 thống nhất trình bày: Ông P2 và ông P thống nhất như lời khai của ông T3, bà L.

Tại bản tự khai ngày 04/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh P1 trình bày: Ông P1 là con của ông T3 và bà L, ông P1 thống nhất với phần trình bày của ông T3, bà L, cụ thể gia đình ông P1 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, sau đó gia đình chuyển nhượng lại cho ông Phạm T, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông T đã nhận đất, cắm

ranh, gia đình ông P1 đã nhận đủ tiền và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu cơ quan Nhà nước cấp sai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên thì phải chịu trách nhiệm.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị H6, bà Nguyễn Thị H7, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Thanh P3 không hợp tác làm việc và không trình bày ý kiến.

Tại bản tự khai ngày 25/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng T5 trình bày:

Ông T5 là con ruột của ông B và bà T1. Do có nhu cầu làm nhà để ở, nên vào đầu năm 2010 ông B và bà T1 nhận sang nhượng lại của ông T2 diện tích đất 213,7m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp theo diện tái định cư (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 01179/QSDĐ/5172/QĐUB cấp ngày 26/9/2005 cho ông T2). Ông B, bà T1 sang tên chuyển nhượng, cấp đổi sổ mới tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Đất có số phát hành: BB 222236, số vào sổ cấp GCN: 5678/QSDĐ/7094/ QĐUB ngày 25/10/2010 của UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông B và bà T1, tại thời điểm này ông T5 vẫn đang ở cùng ba mẹ và có tên trong sổ hộ khẩu.

Đất là do ba mẹ ông T5 nhận sang nhượng của ông T2 và sau khi nhận sang nhượng thì gia đình ông T5 đã quản lý, sử dụng, xây nhà đúng với diện tích trên giấy chứng nhận. Tuy nhiên, đây là tài sản của ông B, bà T1, ông T5 không có đóng góp gì trong khối tài sản này. Do vậy, ông T5 không có ý kiến và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và cam kết không có khiếu nại, khiếu kiện gì.

Tại bản tự khai ngày 23/5/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Tiến T2 trình bày: Năm 2004, ông T2 được Nhà nước cấp cho 01 thửa đất có diện tích 6x26m. Do thời gian lâu rồi và đã chuyển nhượng cho người khác nên ông T2 không nhớ chính xác nhưng chỉ nhớ cạnh chiều ngang tiếp giáp với đường Hồ Xuân H8 là 6m, chiều dài 26m và cạnh ngang phía cuối thì không nhớ chính xác, chỉ nhớ là rộng hơn cạnh ngang tiếp giáp đường H (nở hậu). Ông T2 được cấp thửa đất này và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình. Do hoàn cảnh khó khăn nên vào khoảng năm 2011 ông T2 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông B. Khi chuyển nhượng thì chuyển nhượng theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất thực tế. Từ khi ông T2 được cấp giấy chứng nhận đến khi chuyển nhượng cho ông B thì diện tích đất này không có hàng rào, mốc giới với các thửa đất liền kề, khi chuyển nhượng theo vị trí thì thửa đất của ông T2 là số 8, chỉ theo thửa chứ không rõ mốc giới như thế nào. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông B tự liên hệ với cơ quan Nhà nước để làm giấy chứng nhận và cắm mốc ranh giới, đo đạc. Ông T2 bán cho ông B bằng giấy tay, ông T2 đã nhận tiền còn những vấn đề khác là vợ chồng ông B tự lo, ông T2 không nhớ giấy tay có được công chứng, chứng thực hay không. Việc tranh chấp

giữa các bên không liên quan gì đến ông T2 nên ông không có ý kiến gì. Khi ông T2 chuyển nhượng đã làm hết thủ tục, chuyển nhượng theo giấy chứng nhận, ông T2 đã nhận tiền đầy đủ, giao đất và giấy tờ để ông B đi hoàn thành các thủ tục. Việc tranh chấp của các bên xảy ra sau thời điểm ông T2 chuyển nhượng cho ông B, do đó đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37; các điều 147, 157, 161, 165, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 23, 73, 79 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào các Điều 49, 50 105, 107 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào các Điều 3, 97, 106, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Căn cứ vào Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ vào 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, lệ phí Tòa án,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thái đối V ông Trần Văn B và bà Trần Thị Thanh T1, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 222236, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5678/QSDĐ/7094/QĐUB ngày 25/10/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị Thanh T1.

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

Ngày 09/10/2025, ông Phạm T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu H1 là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Thái K thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu; ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị H3 là người đại diện hợp pháp của ông B và bà Trần Thị Thanh T1 không đồng ý với kháng cáo của ông T; các đương sự khác vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Bà Nguyễn Thị Thu H1: Theo Văn bản số 910 ngày 20/9/2022 và Văn bản số 765 ngày 17/7/2024 của Ban Quản lý đầu tư xây dựng tỉnh B, Văn bản số 2533 ngày 28/6/2024 của UBND thành phố Đ, Báo cáo số 465 ngày 20/6/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T7 thì Giấy chứng nhận số 5678 của ông B được cấp có chồng lấn lên thửa đất của ông T diện tích 57,3m^2. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

2. Bà Nguyễn Thị H3: Xin bảo lưu toàn bộ các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và được bản án sơ thẩm ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Phạm Thái L1 trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo: Thửa đất số 8 của ông T2 là đất tái định cư, đã được cấp giấy chứng nhận, sau đó ông T2 chuyển nhượng cho ông B, bà T1 và 02 ông bà này đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2010. Thửa đất số 9 của ông T3, bà L cũng là đất tái định cư, đã được cấp giấy chứng nhận, sau đó ông T3, bà L chuyển nhượng cho ông T và ông T đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2012. Đất của ông B được cấp giấy chứng nhận trước ông T và khi ông B xây dựng nhà thì ông T biết nhưng không phản đối, khiếu nại. Việc thửa đất của ông T thiếu 59,2m^2 so với giấy chứng nhận được cấp là do khi điều chỉnh quy hoạch, cấp giấy chứng nhận, cơ quan có thẩm quyền không kiểm tra, đo đạc cụ thể, không phải do ông B lấn chiếm. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Phạm Thái L1 trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông T khởi kiện yêu cầu ông B, bà T1 trả lại 57,3m^2, thuộc thửa số 08, Cụm E, toạ lạc tại Khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai; đồng thời yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận số 5678 đã cấp cho ông B và bà T1. Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất

và yêu cầu huỷ quyết định hành chính của cơ quan cấp tỉnh. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông T, nhận thấy:

[3.1] Các tình tiết, sự kiện sau đây do các đương sự đều thừa nhận nên là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Giấy chứng nhận số H 01179 ngày 05/9/2005 cấp cho hộ ông T2 213,7m^2 đất thuộc thửa số 8, Cụm E; ông B, bà T1 nhận chuyển nhượng từ ông T2 và được cấp Giấy chứng nhận số 5678 ngày 25/10/2010, với cùng diện tích và số thửa đã cấp cho ông T2. Diện tích đất thực tế hiện nay của ông B, bà T1 đúng như diện tích ghi trong giấy chứng nhận đã được cấp.

Giấy chứng nhận số 07095 ngày 18/10/2011 cấp cho ông T3, bà L 145,6m^2 đất thuộc thửa số 9, Cụm E; ông T nhận chuyển nhượng từ ông T3, bà L và được cấp Giấy chứng nhận số CH 7663 ngày 11/4/2012 với cùng diện tích và số thửa đã cấp cho ông T3, bà L. Diện tích đất thực tế hiện nay của ông T giảm 59,2m^2 so với giấy chứng nhận đã được cấp.

[3.2] Đất của ông B có nguồn gốc của ông T2, đất của ông T có nguồn gốc của ông T3, bà L; cả ông T2, ông T3, bà L là những hộ được bố trí tái định cư theo các quyết định có ghi vị trí, diện tích cụ thể; trên cơ sở đó họ được cấp giấy chứng nhận đúng diện tích, số thửa theo quyết định và sau đó chuyển nhượng cho ông B, bà T1, ông T. Trên thực tế thì ông B, bà T1 xây dựng nhà đúng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận. Việc đất của ông T thiếu 59,2m^2 là do có sự thay đổi quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền, cụ thể là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh B và UBND thành phố Đ, không phải do ông B lấn chiếm.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, ông T và người đại diện hợp pháp không xuất trình được chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm, do đó kháng cáo của ông T là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[5] Ông T có quyền khởi kiện Ban Quản lý đầu tư xây dựng tỉnh B (hoặc đơn vị kế thừa của đơn vị này) và UBND phường B (là đơn vị kế thừa của UBND thành phố Đ) để tranh chấp đối với diện tích đất còn thiếu.

[6] Về án phí phúc thẩm: Ông T phải nộp 300.000 đồng.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thái . Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 23, 73, 79 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào các Điều 49, 50 105, 107 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào các Điều 3, 97, 106, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Căn cứ vào Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ vào 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, lệ phí Tòa án,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thái đối V ông Trần Văn B và bà Trần Thị Thanh T1, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 222236, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5678/QSDĐ/7094/QĐUB ngày 25/10/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị Thanh T1.

[2] Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm T phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0005375 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa