

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: 651/2025/DS-PT

Ngày 08/12/2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ 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

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:

Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 08/12/2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nay là Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2115/2025/QĐ-PT, ngày 21 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Xuân D, sinh năm 1960; nơi cư trú: Khu dân cư số 5, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Khu dân cư số 5, Đặc Khu Côn Đảo, Thành Phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng C, sinh năm 1972; bà Trương Nhật Cẩm T, sinh năm 2002.

Cùng cư trú tại: Số 1/9A đường số 45, khu phố 2, phường Hiệp Bình C, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 1/9A đường số 45, khu phố 2,

phường Hiệp B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 27/3/2025; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1972 và bà Tô Yến Ph, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số 14/24 Bà B, P 13, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 14/24 Bà B, phường Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Khắc T, sinh năm 1972; nơi cư trú: Lầu 2, Tòa nhà Vietcomreal, số 68 Nguyễn H, phường Bến Ng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Lầu 2, Tòa nhà Vietcomreal, số 68 Nguyễn Huệ, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 25/3/2025; có mặt.

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

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

Địa chỉ: Số 28 Tôn Đức Th, huyện Côn Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đặc Khu Côn Đ, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Trọng H; có đơn xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số 28 Tôn Đức Th, Đặc Khu Côn Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Bùi Thị Th, sinh năm 1966; cư trú tại: Khu dân cư số 5, huyện Côn Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Khu dân cư số 5, Đặc Khu Côn Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3. Ông Kim Bửu T, sinh năm 1952; cư trú tại: Khu tập thể Hải s, đường Tôn Đức Th, Khu dân cư số 5, huyện Côn Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Khu tập thể Hải s, đường Tôn Đức Th, Khu dân cư số 5, Đặc Khu Côn Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: Số 1/24A, ấp Đình 2, xã Tân X, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Số 1/24A, ấp Đình 2, xã Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

4. Bà Hứa Thị Pu, sinh năm 1967; cư trú tại: Khu dân cư số 5, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Khu dân cư số 5, Đặc Khu Côn Đảo, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

5. Bà Vũ Thị Hồng Nh, sinh năm 2006; cư trú tại: Thôn Thuận H, xã Thuận H, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông (Nay là Thôn Thuận H, xã Thuận H, Tỉnh Lâm Đồng); vắng mặt.

6. Bà Trần Thị Thanh Th, sinh năm 2000; cư trú tại: Số 528/2 ấp An Ph, xã An Lạc T, huyện Kế S, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số 528/2 ấp An P, xã Thới An H, thành phố Cần Thơ); vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1971; cư trú tại: Ấp Rạch C, xã Tây Y, huyện An B, tỉnh Kiên Giang (Nay là Ấp Rạch C, xã Tây Y, Tỉnh An Giang); vắng mặt.

8. Ông Lê Hữu Tài S, sinh năm 1990; cư trú tại: Khu dân cư số 5, huyện Côn Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Khu dân cư số 5, Đặc Khu Côn Đ); vắng mặt.

9. Bà Phạm Thị Phương Ng, sinh năm 1989; cư trú tại: Tổ 2A, Khu vực 1, phường Đồng Đ, thành phố Quy Nh, tỉnh Bình Định (Nay là Tổ 2A, Khu vực 1, phường Quy Nh, tỉnh Gia Lai); vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Huyền H, sinh năm 1991; cư trú tại: Số 52/104 Nguyễn Huệ, Phường 2, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (Nay là số 52/104 Nguyễn Huệ, phường Long C, tỉnh Vĩnh Long); vắng mặt.

11. Bà Trần Thị Dương Ng, sinh năm 1993; cư trú tại: Phước Lợi A, xã Long Ph, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long (Nay là Phước Lợi A, xã Long H, tỉnh Vĩnh Long); vắng mặt.

12. Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1996; cư trú tại: Thôn 1, xã Thiệu V, thành phố Thanh H, tỉnh Thanh Hóa (Nay là Thôn 1, phường Đồng T, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

13. Ông Lê Văn T, sinh năm 1990; cư trú tại: Ấp Phước H, xã Long Ph, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Ấp Phước H, phường Tam L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Quốc B bà Tô Yến Ph là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Lê Xuân D và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Đến tháng 12-2002, ông Kim Bửu T đã chuyển nhượng lại lô đất 200m² trên cho ông D và vợ là bà Bùi Thị Th, giá trị chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Bà Th đã giao đủ tiền cho ông T và ông T đã bàn giao đất cho vợ chồng ông D, bà Th. Việc chuyển nhượng, giao nhận tiền và bàn giao đất không lập thành văn bản. Sau khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng, ông T đã giao lại cho vợ chồng ông D, bà Th bản chính Giấy sang nhượng đất giữa ông B, bà Ph cho ông T ngày 07-11-2002 (ký ngày 09-11-2002) và Thông báo số 204/TB.UB ngày 19-10-1999 về việc tạm giao đất của Ủy ban nhân dân huyện Côn Đ. Tại thời điểm vợ chồng ông D, bà Th nhận chuyển nhượng đất của ông T đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận đất và giấy tờ về đất, tháng 12-2022 vợ chồng ông D, bà Th đã xây dựng nhà cấp 4 trên lô đất trên và ở từ đó cho đến nay.

Đầu năm 2005, ông D làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên tại Ủy ban nhân dân huyện Côn Đ. Cán bộ bộ phận một cửa hướng dẫn cho ông D làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph, vì Thông báo tạm giao đất số 204/TB.UB ngày 19-10-1999 của Ủy ban nhân dân huyện Côn Đ là tạm giao đất cho ông Nguyễn Quốc B. Do đó, ông D đã nhờ ông Kim Bửu T liên hệ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 03-3-2005, Ủy ban nhân dân huyện Côn Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914 cho ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph đối với diện tích đất 200m² thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 31, tại đường nội bộ khu dân cư số 5, huyện

Côn Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau khi thực hiện xong thủ tục cấp giấy, ông T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao lại cho vợ chồng ông D, bà Th.

Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên, ông D có liên hệ với ông Nguyễn Quốc B để ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông B đồng ý và đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D ngày 02-8-2005. Tuy nhiên, bà Tô Yến Ph thay đổi ý kiến và không đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà Th nên đã làm phát sinh tranh chấp. Ông D đã làm đơn tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân huyện Côn Đ. Ngày 10-6-2016, Ủy ban nhân dân huyện Côn Đ tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai nhưng không thành.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 07-11-2002 (ký ngày 09-11-2002) giữa ông Nguyễn Quốc B. Bà Tô Yến Ph với ông Kim Bửu T và công nhận giao dịch mua bán đất giữa ông Kim Bửu T với bà Bùi Thị Th.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-8-2005 giữa ông Nguyễn Quốc B với ông Lê Xuân D.

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 200m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 31 tại đường nội bộ khu quy hoạch khu dân cư số 5, huyện Côn Đ và tài sản trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Lê Xuân D và bà Bùi Thị Th.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914 do Ủy ban nhân dân huyện Côn Đ cấp ngày 03-3-2005 cho ông Nguyễn Quốc B và bà Tô Yến Ph đối với thửa đất 156, tờ bản đồ số 31 tại đường nội bộ Khu quy hoạch khu dân cư số 5, huyện Côn Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nguyên đơn đồng ý với Kết luận giám định ngày 15-8-2023, Kết luận giám định ngày 25-8-2023 và Sơ đồ vị trí ngày 22-3-2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đ. Trong vụ án này nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914 ngày 03-3-2005, đối với diện tích đất nằm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trường hợp Tòa án tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 07-11-2002 (ký ngày 09-11-2002) giữa ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph với ông Kim Bửu T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-8-2005 giữa ông Nguyễn Quốc B và ông Lê Xuân D vô hiệu, thì nguyên đơn không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án giải quyết hủy Giấy sang nhượng đất ngày 07-11-2002 (ký ngày 09-11-2002) giữa ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph với ông Kim Bửu T vô hiệu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-8-2005 giữa ông Nguyễn Quốc B và ông Lê Xuân D, thì nguyên đơn không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà Tô Yên Ph và ông Nguyễn Quốc B là vợ chồng, có đăng ký kết hôn năm 1997. Năm 1999, ông B bà Ph được Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo cấp diện tích đất 200m², mục đích xây dựng nhà ở, thuộc khu vực đường Nguyễn H, huyện Côn Đảo (nay thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 31, tại đường nội bộ, khu quy hoạch dân cư số 2 (nay là khu dân cư số 5), huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), theo Thông báo số 204/TB.UB ngày 19-10-1999 về việc tạm giao đất của Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo và Sơ đồ vị trí đất thỏa thuận ngày 19-10-1999 của Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo.

Ngay sau khi được giao đất, vợ chồng ông B, bà Ph đã xây dựng một căn nhà mái tole, cột sắt, vách tole, nền xi măng trên đất để ở.

Năm 2005, ông Nguyễn Quốc B đại diện đứng đơn và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Phiếu biên nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 25/TN ngày 12-01-2005, Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-01-2005, Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà đất ngày 27-01-2005 của Phòng Kinh tế huyện Côn Đảo, Tờ trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41/TTr-KT ngày 01-3-2005 của Phòng Kinh tế huyện Côn Đảo và hồ sơ, bản vẽ, tài liệu giao đất đính kèm.

Ngày 03-3-2005, vợ chồng ông Bình, bà Phượng được Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914 đối với diện tích đất 200m² thuộc thửa 156, tờ bản đồ 31, đường Nội bộ, Khu quy hoạch dân cư số 2 (nay là khu dân cư số 5), huyện Côn Đảo.

Do kinh tế gia đình khó khăn, con cái ông B, bà Ph học tập tại Thành phố Hồ Chí Minh, nên ông B, bà Ph đã phải vào Thành phố Hồ Chí Minh để kiếm sống và nuôi con ăn học. Vì vậy, ông B, bà Ph có gửi nhà và đất nêu trên cho cậu của bà Ph là ông Kim Bửu T gìn giữ, trông coi. Trong thời gian sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông B, bà Ph không được hòa thuận nên vợ chồng sống ly thân và không quan tâm đến nhau. Tuy nhiên, ông B thỉnh thoảng có ra Côn Đảo (đến nay vì con cái nên ông B bà Ph vẫn chưa ly hôn).

Nay, đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, vì lý do: Ông B, bà Ph không chuyển nhượng đất cho ông Kim Bửu T và cũng không nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông Kim Bửu T. Chữ ký, chữ viết trên Giấy sang nhượng đất đề ngày 07-11-2002 (ký ngày 09-11-2002) do ông Lê Xuân D cung cấp cho Tòa án không phải chữ ký, chữ viết của ông B, bà Ph. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-8-2005 giữa ông Nguyễn Quốc B với ông Lê Xuân D thì ông Nguyễn Quốc B xác nhận không ký hợp đồng chuyển nhượng này, không nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông D, bà Th. Bà Phượng không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông Bình với ông D, bà Ph không chuyển nhượng phần tài sản là quyền sở hữu chung vợ chồng của bà Ph cho ông Kim Bửu T (Theo giấy sang nhượng đất ngày 07-11-2002 (ký ngày 09-11-2002)). Do đó việc Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03-3-2005 cho bị đơn là đúng quy định.

Đồng thời, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Buộc ông Lê Xuân D trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00014 ngày 03-3-2005 của Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo, cấp cho ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph đối với diện tích đất 200m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ 31, đường nội bộ, khu quy hoạch dân cư số 2 (nay là số 5), huyện Côn Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc ông Lê Xuân D và bà Bùi Thị Th phải tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc xây dựng trái pháp luật trên diện tích đất trên của ông Nguyễn Quốc B và bà Tô Yến Ph.

- Buộc ông Lê Xuân D và bà Bùi Thị Th có nghĩa vụ phải giao trả diện tích đất trên cho ông Nguyễn Quốc B và bà Tô Yến Ph ngay sau khi có bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật

Ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph đồng ý với Kết luận giám định ngày 15-8-2023, Kết luận giám định ngày 25-8-2023 và Sơ đồ vị trí ngày 22-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đ. Đối với diện tích đất nằm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B, bà Ph không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu đối với Giấy sang nhượng đất ngày 07-11-2002 (ký ngày 09-11-2002) giữa ông B, bà Ph với ông Kim Bửu T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-8-2005 giữa ông B và ông D thì đề nghị Toà án giải quyết: Buộc ông Lê Xuân D và bà Bùi Thị Th phải tháo dỡ toàn bộ công trình, kiến trúc xây dựng trái pháp luật trên diện tích đất 200m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ 31, tại đường nội bộ, khu quy hoạch dân cư số 2, huyện Côn Đ của ông B và bà Ph; buộc ông Lê Xuân D và bà Bùi Thị Th có nghĩa vụ phải giao trả diện tích đất 200m² nêu trên cho ông B và bà Ph; buộc ông Lê Xuân D trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914 ngày 03-3-2005 của Ủy ban nhân dân huyện Côn Đ cấp cho ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph đối với diện tích đất trên ngay sau khi có bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Côn Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc B:

- Ngày 19-10-1999, Ủy ban nhân dân huyện Côn Đ ban hành Thông báo số 204/TB.UB về việc thỏa thuận tạm giao cho ông Nguyễn Quốc B 200m² tại khu vực đường Nguyễn H, để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở. (Kèm theo sơ đồ vị trí đất thỏa thuận).

- Ngày 12-01-2005, Ông Nguyễn Quốc B có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 200m² được tạm giao.

- Ngày 27-01-2005, Phòng Kinh tế huyện Côn Đ có biên bản kiểm tra hiện trạng nhà đất đối với thửa đất 156, tờ bản đồ số 31. Theo đó, xác nhận đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Thông báo thỏa thuận tạm giao số 204/TB.UB ngày 19-10-

1999, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo biên lai thu tiền số 007528 ngày 25-12-2004.

- Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn ngày 26-02-2005, thì nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Được nhà nước giao từ ngày 19-10-1999. Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất: Không. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

- Ngày 01-3-2005, Phòng Kinh tế có Tờ trình số 41/TTr-KT về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ngày 03-3-2005, Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914 cho ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph đối với thửa đất trên.

Về tình trạng tranh chấp: Trong quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận và sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914, Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo không nhận được đơn đề nghị, khiếu nại giải quyết tranh chấp đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 31 giữa hộ gia đình ông Lê Xuân D, bà Bùi Thị Th và hộ gia đình ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph. Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện cũng không biết việc chuyển nhượng đất của 02 hộ gia đình nói trên.

Căn cứ pháp lý:

Căn cứ khoản 7 Điều 50 Luật Đất đai ngày 26-11-2003, khoản 2 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, việc Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914 ngày 03-3-2005 cho ông Nguyễn Quốc B và bà Tô Yến Ph đối với phần diện tích 200m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại đường Nội bộ Khu quy hoạch khu dân cư số 5, huyện Côn Đảo là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bác bỏ yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914 do Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo cấp ngày 03-3-2005 cho ông Nguyễn Quốc B và bà Tô Yến Ph đối với diện tích đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Th trình bày:

Bà Th là vợ ông Lê Xuân D. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Dũng. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Bửu T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự; không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

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

Bà P là vợ của ông Kim Bửu T, Bà không biết về nguồn gốc diện tích đất 200m², thuộc thửa số 156, tờ bản đồ số 31, tại khu dân cư số 5, huyện Côn Đảo, được

Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo tạm giao ngày 19-10-1999. Việc chuyển nhượng đất giữa ông B, bà Ph với ông T như thế nào bà P cũng không biết. Bà P cũng không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông D. Bà P cho rằng mình không phải là người liên quan trong vụ án, không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì trong vụ án nên đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia phiên tòa với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà): Vũ Thị Hồng Nh, Trần Thị Thanh Th, Nguyễn Thanh H, Lê Hữu Tài S, Phạm Thị Phương Ng, Nguyễn Huyền H, Trần Thị Dương Ng, Hoàng Văn B và Lê Văn T cùng trình bày:

Các ông, bà đều là người dân lao động ở nơi khác tới Côn Đảo, là người thuê trọ của gia đình ông Lê Xuân D và bà Bùi Thị Th. Các ông, bà không có bất kỳ quyền lợi nào liên quan đến nhà, đất đang tranh chấp giữa vợ chồng ông D, bà Th với ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đại năm 2013; các điều 131, 136, 137, 138, 139, 146, 693, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995, các điều 117, 119, 122, 123, 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; khoản 7 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân D đối với ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-11-2002 giữa ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph với ông Kim Bửu T, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) giữa ông Kim Bửu Tường và ông Lê Xuân D, bà Bùi Thị Th và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-8-2005 giữa ông Nguyễn Quốc B với ông Lê Xuân D.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-11-2002 giữa ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph với ông Kim Bửu T, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) giữa ông Kim Bửu T và ông Lê Xuân D, bà Bùi Thị Th và Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 02-8-2005 giữa ông Nguyễn Quốc B với ông Lê Xuân D vô hiệu toàn bộ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân D đối với ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph:

2.1. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m², thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 31 tại đường nội bộ, khu quy hoạch khu dân cư số 5, huyện Côn Đảo và toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Xuân D và bà Bùi Thị Th, theo các điểm tọa độ 1, 2, 3, 4, 1 tại Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo lập ngày 22-3-2024, kèm theo bản án.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914 do Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo cấp ngày 03-3-2005 cho ông Nguyễn Quốc B và bà Tô Yến Ph đối với diện tích 200m², thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 31 tại đường nội bộ Khu quy hoạch khu dân cư số 5, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.3. Ông Lê Xuân D, bà Bùi Thị Th được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 200m² thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 31 tại đường nội bộ Khu quy hoạch khu dân cư số 5, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph đối với ông Lê Xuân D, bà Bùi Thị Th, về việc:

3.1. Buộc ông Lê Xuân D trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00014 ngày 03-3-2005 của Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo, cấp cho ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph.

3.2. Buộc ông Lê Xuân D và bà Bùi Thị Th phải tháo dỡ toàn bộ công trình, kiến trúc xây dựng trái pháp luật trên diện tích đất 200m², thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ 31, tại đường nội bộ, khu quy hoạch dân cư số 5, huyện Côn Đảo của ông Nguyễn Quốc B và bà Tô Yến Ph.

3.3. Buộc ông Lê Xuân D và bà Bùi Thị Th có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 200m², thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ 31, đường nội bộ, khu quy hoạch dân cư số 5, huyện Côn Đảo cho ông Nguyễn Quốc B và bà Tô Yến Ph.

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

Ngày 09/6/2025 bị đơn ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận đơn phản tố của bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Các đương sự đều thừa nhận 200m² đất do Nhà nước cấp đất cho ông B, bà Ph theo Thông báo tạm giao đất năm 2004; trên đất ông B, bà Ph xây dựng căn nhà cấp 4, đến nay chưa có quyết định thu hồi lại đất nên theo Điều 100 Luật đất đai có căn cứ ông B, bà Ph được giao đất; nay đã cấp giấy CNQSDĐ đứng tên ông B, bà Ph nên đất thuộc quyền sử dụng của ông B, bà Ph. Về giấy tay năm 2002 ông B chuyển nhượng đất cho ông T, ông B không nhận tiền của ông T và chữ ký bà Ph trong giấy tay chuyển nhượng chưa đủ cơ sở để giám định. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận QSDĐ 200m²

cho ông D và cho rằng ông D là người sử dụng đất liên tục là không có cơ sở; ông T được ông B ủy quyền bằng giấy tay và giao tiền để cho ông T đi làm giấy tờ, dù không có giấy tờ giao tiền cho ông T nhưng thực tế ông T là người đi nộp hồ sơ và tiền làm Giấy CNQSDĐ. Ở đây QSDĐ là tài sản chung của ông D, bà Ph nhưng bà Ph không có thỏa thuận giao dịch nên ít nhất cũng phải bảo vệ quyền lợi cho bà Ph, đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Qua trình bày của đại diện cho bị đơn là hoàn toàn mâu thuẫn, vì theo Thông báo số 204 chỉ là tạm giao 200m² đất cho ông B cất nhà ở, trong thời hạn 6 tháng nhưng ông B không thực hiện, nên ông B chưa được công nhận là chủ sử dụng đất, không phải là tài sản chung của vợ chồng ông B, bà Ph. Giấy tay chuyển nhượng năm 2002, có cơ sở ông B, bà Ph đã chuyển nhượng đất cho ông T vì ông T là người nhận đất sử dụng, các giấy tờ về đất như sơ đồ vị trí đất, Thông báo số 204 ông T là người quản lý; khi hòa giải và làm việc tại Tòa ông B đã thừa nhận chuyển nhượng đất cho ông T và ông D. Giấy ủy quyền làm giấy đất bằng giấy tay không đúng pháp luật; hồ sơ làm giấy CNQSDĐ giám định không phải của ông B nên ông B không phải là người đi làm giấy; sau khi cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên ông B, bà Ph thì ông T nhận và giao cho ông D quản lý đến hôm nay. Dù ông T đã chuyển nhượng lại 200m² đất cho ông D, bà Th bằng miệng nhưng ông T đã nhận tiền và giao đất cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan đến đất cho ông D; ông D đã chấp nhận mua lại và sử dụng xây nhà ở trên đất liên tục từ đó cho đến nay. Theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP thì công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông D, bà Th là phù hợp. Đề nghị bác đơn kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Thông báo tạm giao đất số 204, ghi thời hạn tạm giao đất 6 tháng nhưng đến nay đã cấp Giấy CNQSDĐ cho ông B, bà Ph nên hợp lệ, việc chuyển nhượng đất giữa các bên bà Ph hoàn toàn không biết; không có việc giao nhận tiền, không có việc giao đất; đề nghị giao trả lại đất cho ông B, bà Ph.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tại Biên bản hòa giải ngày 10/6/2016, tại UBND huyện Côn Đảo bà Ph xác nhận ông B đã chuyển nhượng đất là có, còn phần bà Phượng không chuyển nhượng nên có cơ sở ông B đã chuyển nhượng đã nhận tiền và giao đất từ năm 2002.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của ông B, bà Ph thì thấy ông B chỉ được Nhà nước tạm giao quyền sử dụng đất; thực tế ông B không sử dụng đất đúng theo quy định; giấy tay ủy quyền cho ông T làm Giấy CNQSDĐ là giấy pho to nên không có giá trị; việc UBND huyện Côn Đảo cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên ông B, bà Ph là không đúng đối tượng sử dụng đất nên hủy là đúng quy định; hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên bị vô hiệu nhưng thực tế có thật và hiện ông D đang quản lý, sử dụng làm nhà ở ổn định, kiên cố trên đất từ năm 2002 đến nay, nên có cơ sở công nhận cho ông D, bà Th. Đề nghị bác đơn kháng cáo của ông B, bà Ph; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph đúng quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, được triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, đơn phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là phù hợp, đúng theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph:

[4.1]. Theo tài liệu Thông báo số 204/TB.UB ngày 19/10/1999 của UBND huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã tạm giao cho ông Nguyễn Quốc B, nghề nghiệp bộ đội, diện tích đất 200m², mục đích xây dựng nhà ở, trong thời hạn 6 tháng, thuộc khu vực đường Nguyễn H, huyện Côn Đảo, thửa 156, tờ bản đồ số 31, tại đường nội bộ, khu quy hoạch dân cư số 2, nay là khu dân cư số 5, Đặc Khu Côn Đảo, Thành phố Hồ Chí Minh (BL: 112).

[4.2]. Ngày 07/11/2002 ông Nguyễn Quốc B viết Giấy sang nhượng diện tích 200m² đất trên cho ông Kim Bửu T, với giá 20.000.000 đồng; ông B đã giao Sơ đồ vị trí đất, Thông báo tạm giao đất số 204/TB.UB ngày 19/10/1999 của UBND huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và diện tích đất trên cho ông T quản lý, sử dụng (BL: 142); phù hợp với Kết luận giám định số 5057/KL-KTHS ngày 15/8/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ Công An (BL: 137, 138) và lá thư ngày 09/02/2004 ông B gửi cho ông T có nội dung: *ông T có xây dựng thì gửi giấy tờ để ông B ký, còn không thì ông T sang lại cho người khác kiểm lời* (BL: 143). Nên có đủ cơ sở xác định ông B đã chuyển quyền tạm sử dụng đất cho ông T quản lý, sử dụng.

[4.3]. Theo trình bày của ông Lê Xuân D, đến tháng 12/2002 ông T đã chuyển nhượng lại diện tích 200m² trên cho vợ chồng ông D, bà Th với giá là 40.000.000 đồng. Bà Th đã giao đủ tiền cho ông T và ông T đã bàn giao đất, Sơ đồ vị trí đất, Thông báo tạm giao đất số 204/TB.UB ngày 19/10/1999 của UBND huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và Giấy tay sang nhượng đất giữa ông B, bà Ph cho ông T ký ngày 09/11/2002 cho vợ chồng ông D, bà Th; vợ chồng ông D, bà Th đã nhận đất, xây dựng nhà cấp 4 trên lô đất và ở từ đó cho đến nay. Nên có cơ sở vợ chồng ông D, bà Th là người nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ ông T và quản lý, sử dụng đất từ năm 2002 đến nay.

[4.4]. Căn cứ lời xác nhận của ông B, bà Ph và Kết luận giám định số 6066/KL-KTHS ngày 13/10/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ Công An (BL: 140) thì có cơ sở ông B, bà Ph không phải là người làm hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ và cũng không phải là người nộp lệ phí, tiền sử dụng đất cho Nhà nước; ông D là người trực tiếp chi phí và nhờ ông T nộp hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ, nên sau khi cấp được giấy CNQSDĐ ông T đã nhận và bàn giao toàn bộ cho ông D cất giữ; khi tranh chấp xảy ra, ông D đã cung cấp những chứng từ, tài liệu trên cho Tòa án, nên việc trình bày của ông D nhờ ông T nộp hồ sơ làm giấy tờ là có cơ sở. Tuy nhiên, xét thấy ngày 03/3/2005 UBND huyện Côn Đảo cấp Giấy CNQSDĐ số AB 367914 diện tích 200m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ 31, đường nội bộ, khu quy hoạch dân cư số 2 (nay là khu dân cư số 5, Đặc Khu Côn Đảo) đứng tên ông B, bà Ph là không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003; vì tại thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ ông D, bà T mới là người quản lý, sử dụng đất và xây dựng nhà ở từ năm 2002 đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp đứng tên ông B, bà Ph là có cơ sở.

[4.5]. Dù hợp đồng chuyển nhượng đất giấy tay từ ông B, bà Ph cho ông T ngày 09/11/2002 và hợp đồng chuyển nhượng miệng từ ông T cho ông D, bà Th tháng 12/2002 đã bị vô hiệu về hình thức và nội dung; do không lập hợp đồng theo mẫu quy định, đất tạm giao trong hạn 6 tháng ông B không sử dụng và Nhà nước chưa công nhận là người sử dụng đất nhưng đã chuyển nhượng (nên bà Ph kháng cáo cho rằng diện tích 200m² đất là tài sản chung của ông B, bà Ph là không có cơ sở). Tuy nhiên, các giao dịch trên là có thật, các bên đã thực hiện và bàn giao giấy tờ, tài sản cho nhau; ông D, bà Th là người quản lý, sử dụng công khai, ngay tình và liên tục đất, đã xây dựng nhà ở kiên cố, trên diện tích 200m² từ năm 2002 đến nay dù ông B, bà Ph biết rõ nhưng không có khiếu nại, tranh chấp. Ông D, bà Th được chính quyền địa phương xác nhận là người sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ thuế sử dụng đất hàng năm đối với Nhà nước nên ông D, bà Th mới thực sự là người có nhu cầu sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông D, bà Th và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B, bà Ph là có cơ sở.

[4.6]. Ông B và bà Ph là người kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; lời trình bày của người đại diện cho ông B, bà Ph không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; bác đơn kháng cáo của ông B, bà Ph và giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông B, bà Ph phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 101 Luật đại năm 2013; các Điều 131, 136, 137, 139, 146, 693, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 117, 119, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Điều 12, Điều 26, Điều 27, khoản 1 Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân D đối với ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-11-2002 giữa ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph với ông Kim Bửu T, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) giữa ông Kim Bửu T và ông Lê Xuân D, bà Bùi Thị Th và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-8-2005 giữa ông Nguyễn Quốc B với ông Lê Xuân D.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-11-2002 giữa ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph với ông Kim Bửu T, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) giữa ông Kim Bửu T và ông Lê Xuân D, bà Bùi Thị Th và Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 02-8-2005 giữa ông Nguyễn Quốc B với ông Lê Xuân D vô hiệu toàn bộ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân D đối với ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph:

2.1. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m², thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 31 tại đường nội bộ, khu quy hoạch khu dân cư số 5, huyện Côn Đảo và toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Xuân D và bà Bùi Thị Th, theo các điểm tọa độ 1, 2, 3, 4, 1 tại Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo lập ngày 22-3-2024, kèm theo bản án.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914 do Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo cấp ngày 03-3-2005 cho ông Nguyễn Quốc B và bà Tô Yến Ph đối với diện tích 200m², thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 31 tại đường nội bộ Khu quy hoạch khu dân cư số 5, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.3. Ông Lê Xuân D, bà Bùi Thị Th được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 200m² thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số 31 tại đường nội bộ Khu quy hoạch khu dân cư số 5, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph đối với ông Lê Xuân D, bà Bùi Thị Th, về việc:

3.1. Buộc ông Lê Xuân D trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 367914, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00014 ngày 03-3-2005 của Ủy ban nhân dân huyện Côn Đ, cấp cho ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph.

3.2. Buộc ông Lê Xuân D và bà Bùi Thị Th phải tháo dỡ toàn bộ công trình, kiến trúc xây dựng trái pháp luật trên diện tích đất 200m², thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ 31, tại đường nội bộ, khu quy hoạch dân cư số 5, huyện Côn Đ của ông Nguyễn Quốc B và bà Tô Yến Ph.

3.3. Buộc ông Lê Xuân D và bà Bùi Thị Th có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 200m², thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ 31, đường nội bộ, khu quy hoạch dân cư số 5, huyện Côn Đ cho ông Nguyễn Quốc B và bà Tô Yến Ph.

4. Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí đo vẽ, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ và giám định là 73.000.000 đồng, trong đó: Nguyên đơn ông Lê Xuân D tự nguyện chịu số tiền 43.000.000 (bốn mươi ba triệu) đồng và đã nộp xong. Bị đơn ông Nguyễn Quốc B và bà Tô Yến Ph tự nguyện chịu 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng và đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Xuân D được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph phải nộp 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0002219 ngày 15-11-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông B, bà Ph đã nộp xong.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc B, bà Tô Yến Ph mỗi người phải chịu 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0004125 và 0004126 ngày 17/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Công - Đinh Ngọc Thu Hương

Đặng Văn Ý

Nơi nhận:

- TANDTC;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS, NTP.

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

Đặng Văn Ý

