

Bản án số: 147/2025/DS-ST
Ngày: 12-12-2025
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Nguyễn Xuân Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đoàn Thị Mến

Ông Đ Danh Tuất

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Hiếu -Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 197/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 141/2025/QĐST-DS ngày 14/11/2025 giữa các đương sự:

*** NgU đơn:** Ông Nguyễn H, sinh năm, CCCD số 07xxx do Cục quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/12/2021, địa chỉ: ấp 2 xã BR, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là ấp 2, xã X, thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ngU đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh ngày , CCCD số xxxxx do Cục quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 13/01/2022, địa chỉ: Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, (Nay là Phường Nhiêu Lộc, thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngU đơn: Ông Nguyễn X, sinh năm, CCCD số xxxx do Bộ Công an cấp ngày , là Luật sư Chi nhánh Công ty Luật TNHH một thành viên HH, địa chỉ liên lạc: xã Hồ Tràm, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

*** Bị đơn:** Bà T Ngọc P U, sinh năm , CCCD số xxx do Cục quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày, hộ khẩu thường trú: Xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Nay là ấp Xã B, thành phố Hồ Chí Minh), (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Bà Trần Thị H, sinh ngày , CCCD số xxxxx do Cục quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày, địa chỉ liên lạc: Phường T, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

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

- Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, địa chỉ: Số thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh) (Vắng mặt).

- UBND xã , thành phố Hồ Chí Minh, (Vắng mặt).

- Văn phòng công chứng X, trụ sở: Số , xã Hồ Tràm, thành phố Hồ Chí Minh, (Vắng mặt).

- Bà Bùi Thị Thu D, sinh ngày và ông Vũ Văn N, sinh năm (đã chết ngày), địa chỉ: xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, (Nay là xã X, thành phố Hồ Chí Minh) (Vắng mặt).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn N:

+ Bà Bùi Thị Thu D, sinh ngày , địa chỉ: xã B , tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu,(Nay là xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh), (Vắng mặt).

+ Bà Vũ Thị Mỹ N, sinh ngày , địa chỉ: ấp 1 xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh), (Vắng mặt).

+ Bà Vũ Thị Mỹ D, sinh ngày , địa chỉ: ấp 2 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là xã X, thành phố Hồ Chí Minh), (Vắng mặt).

+ Bà Vũ Thị Kim K, sinh ngày , địa chỉ: ấp 1 xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là xã X, thành phố Hồ Chí Minh), (Vắng mặt).

+ Ông Vũ Anh S, sinh ngày , địa chỉ: ấp 1 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là xã X, thành phố Hồ Chí Minh),(Vắng mặt).

+ Bà Vũ Thị Ngọc A, sinh ngày, địa chỉ: ấp 3 xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là xã X, thành phố Hồ Chí Minh), (Vắng mặt).

- Bà Huỳnh Thị P, sinh ngày, CCCD số do Cục quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày , địa chỉ: huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, (Nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) (Vắng mặt).

- Ông Đặng Bình Q, sinh ngày , CCCD số do Cục quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày , địa chỉ: huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, (Nay là xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai) (Vắng mặt).

- Ông Trần Văn H, sinh năm 1981, CCCD số bà Phạm Thị L, sinh năm, CCCD số 1, địa chỉ: xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, (Nay là xã B, tỉnh Đồng Nai) (Vắng mặt).

- Bà Trần Thị T, sinh năm , địa chỉ: Tổ 1 ấp 2, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, (Nay là xã X, thành phố Hồ Chí Minh), (Vắng mặt).

Người làm chứng:

- Ông Hoàng Đ, sinh ngày , CCCD do Cục quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày , địa chỉ: Quốc lộ 55, tổ 3, ấp 3, xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu, (Nay là xã X, thành phố Hồ Chí Minh), (Có mặt).

- Ông Nguyễn Văn H, sinh ngày , CCCD số do Cục quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày , địa chỉ: Tổ 8, ấp 2, xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, (Nay là xã X, thành phố Hồ Chí Minh), (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Tại đơn khởi kiện của ngU đơn ông Nguyễn H và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành T trình bày: Năm 1996, vợ chồng ông H, bà T cùng khai phá một phần đất tại xã B, huyện XU Mộc có diện tích khoảng hơn

1,6 mẫu, thời điểm đó đất chưa có sổ thửa, sổ tờ bản đồ. Vợ chồng ông H canh tác, sử dụng đất ổn định từ thời gian khai phá đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông H trồng cây điều xem kẽ trồng hoa màu trên đất từ năm 1996. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ngU đơn xác định ông H, bà T sử dụng đất từ năm 1986. Đến năm 2010, vợ chồng ông H khai phá điều và trồng cây tràm trên đất, khoảng 3 - 4 năm thu hoạch 01 vụ. Hiện nay trên đất vợ chồng ông H trồng tràm được 03 năm tuổi đã thu hoạch, tràm được trồng lại từ tháng 05/2025. Năm 1998, vợ chồng ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích là 13.751,9m²; nay là thửa đất 70, tờ bản đồ số 24, diện tích 4.046,9m² và thửa đất 231, tờ bản đồ số 10, diện tích 9.705m². Đối với diện tích đất còn lại 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24 chưa được cấp giấy nhưng vợ chồng ông H không biết là chưa được cấp giấy mà chỉ nghĩ là được cấp giấy nằm trong thửa đất 70, tờ bản đồ số 24, diện tích 4.046,9m²; chứ không nghĩ là đất được tách thành 03 thửa. Trên bản đồ địa chính thì tổng diện tích vợ chồng ông H khai phá nay được tách thành 03 thửa đất nhưng ngoài thực trạng, giữa 03 thửa đất này không có ranh giới, nằm liền kề với nhau mà toàn bộ 03 thửa đất này mới có hàng ranh là các trụ bê tông do vợ chồng ông H làm khoảng năm 2006.

Phần diện tích đất 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã Bung Riềng có tứ cận như sau: Hướng đông bắc, tây, tây nam giáp đất của ông H; còn hướng bắc giáp đất bà Phương U (có nguồn gốc của ông N).

Năm 2019 khi Đoàn đo đạc của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tiến hành đo đạc lại toàn bộ đất đai tại xã B theo bản đồ địa chính mới thì ông H mới phát hiện tổng diện tích đất vợ chồng ông H khai phá trước đây bị cấp thiếu diện tích. Qua tìm hiểu tại cán bộ địa chính thì ông H mới phát hiện phần đất cấp thiếu này trước đây cấp nhầm cho ông Vũ Văn N, bà Bùi Thị Thu D và sau này đã chuyển nhượng lần lượt cho các ông, bà như sau:

- Năm 1998, ông N và bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 5310m² thuộc thửa đất x, tờ bản đồ số xx, xã B, huyện XU Mộc. Sau này thửa đất 64 được tách thành thửa đất xx, diện tích 3149,6m² (là phần đất vợ chồng ông H khai phá trước đây) và thửa đất â, diện tích 2124,5m².

- Đến năm 2008, ông N và bà D chuyển nhượng toàn bộ đất cho bà Huỳnh Thị P theo Hợp đồng số 139, quyền số 02/B.TPCC-CT/HĐG do UBND xã Bung Riềng xác nhận ngày 08/4/2008.

- Năm 2018 bà P chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L; theo Hợp đồng chuyển nhượng số AAA, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 24/7/2018.

- Đến tháng 3/2022, ông H và và Lành tiếp tục chuyển nhượng đất lại cho bà T Ngọc Phương U; theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3640, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 08/3/2022.

Từ trước đến nay, ông N và bà D không có canh tác, sử dụng diện tích đất 3149,6m² thuộc thửa đất x, tờ bản đồ số xx, xã Bung Riềng và cũng không xảy

ra tranh chấp đất với vợ chồng ông H.

Trong quá trình sử dụng đất, ông H không thấy ông N, bà D, bà P, ông H, bà L và bà Y mời cán bộ địa chính hay cơ quan chủ môn nào vào tiến hành đo đạc diện tích đất 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã Bưng Riềng và họ cũng không nhờ vợ chồng ông H ký giáp ranh.

Tại đơn khởi kiện, người đơn ông H có yêu cầu như sau:

- Ông H yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 cho ông N, bà D đứng tên đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà D với bà Huỳnh Thị P đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng số 139, quyền số 02/B.TPCC-CT/HĐG do UBND xã Bưng Riềng xác nhận ngày 08/4/2008 vô hiệu.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3xx8, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 24/7/2018 vô hiệu.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với bà T Ngọc Phương U đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3640, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 08/3/2022 vô hiệu.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324657 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016 cho bà Huỳnh Thị P đứng tên và chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L ngày 13/8/2018 và chỉnh lý sang tên cho bà T Ngọc Phương U ngày 15/9/2022.

- Yêu cầu công nhận cho ông H, bà T được quyền sử dụng diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx (cũ 64), tờ bản đồ số 24 (cũ 10), xã B, huyện XU Mộc.

Trong quá trình tố tụng, ông H đã thay đổi yêu cầu khởi kiện lại, nội dung yêu cầu của ông H được thay đổi lại như sau:

- Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 cho ông N, bà D đứng tên đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà D với bà Huỳnh Thị P đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng số 139, quyền số 02/B.TPCC-CT/HĐG do UBND xã Bưng Riềng xác nhận ngày 08/4/2008 vô hiệu.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3xx8, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU

Mộc công chứng chứng ngày 24/7/2018 vô hiệu.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với bà T Ngọc Phương U đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3640, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 08/3/2022 vô hiệu.

- Yêu cầu công nhận cho ông H, bà T được quyền sử dụng diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx (cũ 64), tờ bản đồ số 24 (cũ 10), xã B, huyện XU Mộc.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324657 do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016 cho bà Huỳnh Thị P đứng tên và chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L ngày 13/8/2018 và chỉnh lý sang tên cho bà T Ngọc Phương U ngày 15/9/2022.

NgU đơn đồng ý với kết quả đo vẽ, định giá, không có yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

Tại phiên tòa, ngU đơn ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà D với bà Huỳnh Thị P đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng số 139, quyền số 02/B.TPCC-CT/HĐG do UBND xã Bung Riềng xác nhận ngày 08/4/2008 vô hiệu.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3xx8, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 24/7/2018 vô hiệu.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với bà T Ngọc Phương U đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3640, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 08/3/2022 vô hiệu.

Tại phiên tòa hôm nay, ngU đơn ông Nguyễn H giữ ngU các yêu cầu sau đây:

- Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 cho ông N, bà D đứng tên đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc.

- Yêu cầu công nhận cho ông H, bà T được quyền sử dụng diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx (cũ 64), tờ bản đồ số 24 (cũ 10), xã B, huyện XU Mộc.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324657 do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016 cho bà Huỳnh Thị P đứng tên và chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L ngày 13/8/2018 và chỉnh lý sang tên cho bà T Ngọc Phương U ngày 15/9/2022.

*** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngU đơn là ông Nguyễn Xuân trình bày:** Thửa đất số xx, tờ bản đồ 24, xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ngU đơn ông H và bà T đang sử dụng thực tế, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ngU đơn.

*** Trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T Ngọc Phương U là bà Trần Thị H trình bày:**

Năm 2022 bà Y nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L diện tích là 15.307m² thuộc các thửa đất 64, 61, 75, tờ bản đồ số 10, xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Việc chuyển nhượng được công chứng hợp pháp và bà Y đã được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Bị đơn bà Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Bà Y là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình, hợp pháp, nên cần phải bảo vệ người thứ ba ngay tình.

*** Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T trình bày:** Bà T là vợ của ông H. Bà T thống nhất với lời trình bày và yêu cầu trên của ông H, không bổ sung gì thêm.

*** Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Thu D trình bày:** Năm 1997 - 1998 vợ chồng bà D và ông Vũ Văn N (đã chết ngày 13/6/2016) khai phá diện tích đất 1,1 mẫu nằm giáp ranh với đất của ông H. Khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, ông N thì không có đo đạc và không chỉ ranh. Vì vậy, bà D cũng không biết diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận có đúng với diện tích đất thực tế sử dụng hay không. Năm 2008 vợ chồng bà D chuyển nhượng toàn bộ đất theo giấy chứng nhận cho bà P, giá chuyển nhượng 10.000.000đ/1 sào. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng công chứng hợp pháp nhưng không tiến hành đo đạc thực tế. Từ trước đến nay, phần đất tranh chấp có diện tích là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc do ông H, bà T sử dụng vì đất này có nguồn gốc do vợ chồng ông H khai phá trước đây, chứ không phải đất của vợ chồng bà D khai phá nhưng do nhà nước cấp nhầm trong giấy chứng nhận của bà D, ông N. Nay bà D đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà D không có yêu cầu độc lập.

*** Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị P, ông Đặng Bình Q trình bày:** Năm 2008 bà P, ông Quang có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn N, bà Bùi Thị Thu D tổng diện tích đất khoảng 1,5 mẫu, trong đó có thửa 64, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 5310 m², xã B, huyện XU Mộc. Khi nhận chuyển nhượng đất trên đất có trồng tràm, ông N bà D có dẫn bà P ra xem đất, chỉ ranh đất và nói là ông N, bà D là người trồng tràm, đang trực tiếp quản lý đất. Bà P xem thấy ông N, bà D là người đứng tên trên giấy chứng nhận nên bà P cũng không đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ trên giấy chứng nhận được cấp để làm thủ tục nhận chuyển nhượng. Bà P chỉ biết trong tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng 1,5 mẫu đất gồm có cả thửa đất 64, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 5310 m², xã B, huyện XU Mộc, chứ ở ngoài thực trạng đất thì bà P không biết được thửa đất này nằm ở địa giới chính xác nào. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà P tiếp tục thuê ông N, bà D trồng tràm trên đất. Đến năm 2018, con gái bà P chết nên con rể bà P nói bà P ký ủy quyền cho

con rể ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ai thì bà P không biết rõ. Đến khi Tòa án mời làm việc thì bà P mới biết con rể đã chuyển nhượng đất cho người khác và nay người nhận chuyển nhượng cuối cùng là bà T Ngọc Phương U. Bà P, ông Quang không có yêu cầu gì trong vụ án này. Bà P, ông Quang yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định pháp luật và có đơn xin được vắng mặt.

- Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh) có ý kiến tại văn bản số 3951/SNNMT-VPĐK ngày 11/6/2025 như sau: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số xx, tờ bản đồ 10 (Bản đồ địa chính năm 2005) theo bản đồ năm 2019 thửa đất số x, tờ bản đồ số 24, xã B như sau:

Ngày 27/7/1998, ông Vũ Văn N có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 61, 64, 75, tờ bản đồ số 10, diện tích 13823 m² đất, nguồn gốc tự phá năm 1996.

Ngày 30/9/1998, ông Vũ Văn N được UBND huyện XU Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất M xx8360, thửa số 61, 64, 75, tờ bản đồ số 10, diện tích 13823 m² đất cây hàng năm tại xã Bung Riềng theo quyết định số 826/1998/QĐ.UB. Trong đó thửa 64: 3872 m².

Ngày 04/5/2008, Phòng Tài ngU và Môi trường (Nay là phòng Nông nghiệp và Môi trường) xác nhận nội dung biến động theo số liệu bản đồ số hóa năm 2005 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất M xx8360, thửa số 64: 5310 m², thửa số 61: 6694 m², thửa số 75: 3303 m² tờ bản đồ số 10.

Ngày 11/4/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận trang 4 Giấy chứng nhận nội dung: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết cho bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1957, địa chỉ khu Phước Thuận, Long Thành, Đồng Nai.

Ngày 30/11/2016, bà Huỳnh Thị P được Sở Tài ngU và Môi trường ký cấp đổi giấy chứng nhận số CE 3246xx, thửa số 61, 64, 75, tờ bản đồ số 10, diện tích 15307 m² đất trồng cây hàng năm.

Ngày 23/7/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận nội dung: được tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đến năm 2068 tại trang 3 Giấy chứng nhận số CE 3246xx

Ngày 13/8/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết diện tích cho ông Trần Văn H và bà Phạm Thị L tại trang 3 Giấy chứng nhận số CE 324xxx

Ngày 15/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà T Ngọc Phương U tại trang 3 Giấy chứng nhận số CE 32465xx

Việc UBND huyện XU Mộc cấp giấy chứng nhận lần đầu, phòng Tài ngU và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Sở Tài ngU và Môi trường xác nhận nội dung biến động là đúng quy định pháp luật qua các thời kỳ.

*** Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng XU Mộc có văn bản số 144/VPCC ngày 23/9/2024 trình bày như sau:** Vào ngày 24/7/2018, Văn phòng công chứng XU Mộc có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của khách hàng bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị P, chồng ông Đặng Bình Q do

ông Trần Văn Hiến làm đại diện theo ủy quyền, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L. Hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất sau: Thửa đất số 61, 64, 75, tờ bản đồ số 10, diện tích 15.307 m², nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, địa chỉ thửa đất: Xã B, huyện XU Mộc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 3246xx, do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016. Sau khi thực hiện xong việc nhận chuyển nhượng và đăng bộ sang tên, đến ngày 08/3/2022 ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L do bà Phạm Như Phương Tâm làm đại diện ủy quyền đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho bà T Ngọc Phương U. Trong quá trình tiếp nhận hồ sơ của khách hàng như trên, Công chứng viên dùng biện pháp nghiệp vụ trao đổi với khách hàng, đồng thời kiểm tra nguồn gốc thông tin về tài sản, nhận thấy việc giao kết không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên tiến hành soạn thảo hợp đồng, sau đó các bên giao kết đọc hợp đồng, nhất trí toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên, sau đó công chứng viên ký, đóng dấu của tổ chức công chứng và trao trả hồ sơ cho khách hàng. Việc các bên giao kết như trên là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, tại thời điểm công chứng quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất. Văn phòng công chứng xin vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử của Tòa án, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

*** *Tại phiên tòa, người làm chứng ông Hoàng Đ trình bày:*** Ông Đ là hàng xóm với ông H, thấy ông H đang sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp, ông H sử dụng năm nào thì ông không nhớ. Trước đây ông Đ sử dụng đất gần đất ông H thì thấy ông H có sử dụng đất, ông Đ canh tác gần với đất ông H.

*** *Tại phiên tòa, người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày:*** Ông H là hàng xóm với ông H, canh tác gần với đất ông H, ông H khai phá đất của ông H vào năm 1993 thì có thấy ông H trồng tràm trên phần đất hiện nay đang tranh chấp, ông thấy ông H sử dụng đất trồng tràm từ năm 1993 đến nay, do đất gần nhau, cùng làm rẫy nên ông H thấy ông H sử dụng đất. Đến năm 2018 thì ông H đã bán đất rẫy và đến nay thì ông H không còn làm rẫy nữa.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong vụ án này đúng theo những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu của ngU đơn, chấp nhận một phần yêu cầu của ngU đơn, không chấp nhận một phần yêu cầu của ngU đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, vị trí đất tranh chấp ở xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng công chứng XU Mộc, bà Huỳnh Thị P, ông Đặng Bình Q có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã XU Mộc, bà Bùi Thị Thu D, bà Vũ Thị Mỹ N, bà Vũ Thị Mỹ D, bà Vũ Thị Kim K, ông Vũ Anh S, bà Vũ Thị Ngọc A, ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, bà Trần Thị T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu của ngU đơn:

Tại đơn khởi kiện, ngU đơn ông Nguyễn H có yêu cầu như sau:

- Ông H yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 cho ông N, bà D đứng tên đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà D với bà Huỳnh Thị P đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng số 139, quyển số 02/B.TPCC-CT/HĐG do UBND xã Bung Riềng xác nhận ngày 08/4/2008 vô hiệu.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3xx8, quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 24/7/2018 vô hiệu.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với bà T Ngọc Phương U đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3640, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 08/3/2022 vô hiệu.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324657 do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016 cho bà Huỳnh Thị P đứng tên và chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L ngày 13/8/2018 và chỉnh lý sang tên cho bà T Ngọc Phương U ngày 15/9/2022.

- Yêu cầu công nhận cho ông H, bà T được quyền sử dụng diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx (cũ 64), tờ bản đồ số 24 (cũ 10), xã B, huyện XU Mộc.

Trong quá trình tố tụng, ngU đơn đã thay đổi nội dung khởi kiện, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định của pháp luật.

Cụ thể, ngU đơn ông Nguyễn H đã thay đổi nội dung khởi kiện, cụ thể yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 cho ông N, bà D đứng tên đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà D với bà Huỳnh Thị P đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc; theo Hợp đồng số 139, quyền số 02/B.TPCC-CT/HĐG do UBND xã Bưng Riềng xác nhận ngày 08/4/2008 vô hiệu;

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3xx8, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 24/7/2018 vô hiệu.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với bà T Ngọc Phương U đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3640, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 08/3/2022 vô hiệu.

- Yêu cầu công nhận cho ông H, bà T được quyền sử dụng diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx (cũ 64), tờ bản đồ số 24 (cũ 10), xã B, huyện XU Mộc.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324657 do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016 cho bà Huỳnh Thị P đứng tên và chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L ngày 13/8/2018 và chỉnh lý sang tên cho bà T Ngọc Phương U ngày 15/9/2022.

Tại phiên tòa, ngU đơn ông H đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu yêu cầu sau:

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà D với bà Huỳnh Thị P đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng số 139, quyền số 02/B.TPCC-CT/HĐG do UBND xã Bưng Riềng xác nhận ngày 08/4/2008 vô hiệu.

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3xx8, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 24/7/2018 vô hiệu

- Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với bà T Ngọc Phương U đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3640,

quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 08/3/2022 vô hiệu.

Tại phiên tòa hôm nay, ngU đơn ông Nguyễn H giữ ngU các yêu cầu sau đây:

- Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 cho ông N, bà D đứng tên đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc.

- Yêu cầu công nhận cho ông H, bà T được quyền sử dụng diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx (cũ 64), tờ bản đồ số 24 (cũ 10), xã B, huyện XU Mộc.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324657 do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016 cho bà Huỳnh Thị P đứng tên và chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L ngày 13/8/2018 và chỉnh lý sang tên cho bà T Ngọc Phương U ngày 15/9/2022.

Hội đồng xét xử xác định diện tích đất tranh chấp như sau: Diện tích đất ngU đơn chỉ ranh tranh chấp là 3149,6 m² thuộc một phần của thửa xx (Cũ 64), tờ bản đồ số 24 (Cũ 10), xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Nay là xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh) (Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký ngày 29/01/2024).

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/01/2024, ghi nhận trên đất tranh chấp vợ chồng ông H trồng tràm được 03 năm tuổi. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/10/2025, hiện tại diện tích đất tranh chấp là 3149,6 m² thuộc một phần của thửa xx (Cũ 64), tờ bản đồ số 24 (Cũ 10), xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Nay là xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh) là trên đất có trồng tràm, do ông H trồng từ tháng 05/2025.

- Đối với yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà D với bà Huỳnh Thị P đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc; theo Hợp đồng số 139, quyền số 02/B.TPCC-CT/HĐG do UBND xã Bưng Riềng xác nhận ngày 08/4/2008 là vô hiệu; yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3xx8, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 24/7/2018 là vô hiệu; yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với bà T Ngọc Phương U đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3640, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 08/3/2022 là vô hiệu, do ngU đơn rút các yêu cầu này, nên căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với các yêu cầu này của ngU đơn.

- Đối với yêu cầu công nhận cho ông H, bà T được quyền sử dụng diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx (cũ 64), tờ bản đồ số 24 (cũ 10), xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Nay là xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh),

thì thấy:

NgU đơn khai về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất là do vợ chồng ông H, bà T khai phá vào khoảng năm 1996 và canh tác, sử dụng đất ổn định đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông H trồng cây điều xem kẽ trồng hoa màu trên đất từ năm 1996. Đến năm 2010 phá điều và trồng cây tràm trên đất, khoảng 3 - 4 năm thu hoạch 01 vụ.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/01/2024, ghi nhận trên đất vợ chồng ông H trồng tràm được 03 năm tuổi. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/10/2025, trên đất tranh chấp có trồng tràm, do ông H trồng từ tháng 05/2025.

Năm 1998, vợ chồng ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.751,9m²; nay là thuộc thửa đất 70, tờ bản đồ số 24 diện tích 4.046,9m² và thửa đất 231, tờ bản đồ số 10 diện tích 9.705m². Đối với diện tích đất còn lại 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24 giáp với đất của bà Bùi Thị Thu D, ông H nghĩ là đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, nhưng thực tế thì ông Nguyễn Văn N (chồng bà D) kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện XU Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N quyền sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10, tại xã Bung Riềng, diện tích 3872m².

Ngày 04/5/2008, Phòng Tài ngU và Môi trường xác nhận nội dung biến động theo số liệu bản đồ hóa năm 2005 thửa 64 có diện tích là 5310m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M784360 ngày 30/9/1998.

Theo Bản đồ mới năm 2019 thì thửa 64 được tách ra 02 thửa là thửa xx, tờ bản đồ số 24 diện tích diện 3149,5m² và thửa 77, tờ bản đồ số 24, diện tích 2124,5m².

NgU đơn khai vợ chồng ông H không biết diện tích đất thửa xx là chưa được cấp giấy mà chỉ nghĩ là được cấp giấy nằm trong thửa đất 70, tờ bản đồ số 24 diện tích 4.046,9m². Năm 2019 khi Đoàn đo đạc của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tiến hành đo đạc lại toàn bộ đất đai tại xã Bung Riềng theo bản đồ địa chính mới thì ông H mới phát hiện tổng diện tích đất vợ chồng ông H khai phá trước đây bị cấp thiếu diện tích, qua tìm hiểu tại cán bộ địa chính thì ông H mới phát hiện phần đất cấp thiếu này trước đây cấp nhầm cho ông Vũ Văn N, bà Bùi Thị Thu D.

Hiện ông Vũ Văn N đã chết, bà Bùi Thị Thu D trình bày năm 1997 - 1998 vợ chồng bà D và ông Vũ Văn N khai phá diện tích đất 1,1 mẫu nằm giáp ranh với đất của ông H. Khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, ông N thì không có đo đạc và không chỉ ranh. Vì vậy, bà D cũng không biết diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận có đúng với diện tích đất thực tế sử dụng hay không. Từ trước đến nay, phần đất tranh chấp có diện tích là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc do ông H, bà T sử dụng vì đất này có nguồn gốc do vợ chồng ông H khai phá trước đây, chứ không phải đất của vợ chồng bà D khai phá, do nhà nước cấp nhầm trong giấy chứng nhận

của bà D, ông N. Bà D đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngU đơn ông H, bà D không có yêu cầu độc lập.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà D vào năm 1998 đối với diện tích đất là 5310m² thuộc thửa đất 64, tờ bản đồ số 10, xã B, huyện XU Mộc, trong đó có một phần diện tích đất sau được tách thành thửa đất xx, diện tích 3149,6m² là không đúng đối tượng người sử dụng đất.

Năm 2008, ông N và bà D chuyển nhượng toàn bộ đất cho bà Huỳnh Thị P theo Hợp đồng số 139, quyền số 02/B.TPCC-CT/HĐG do UBND xã Bung Riềng xác nhận ngày 08/4/2008. Năm 2018 bà P chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3xx8, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng ngày 24/7/2018. Đến tháng 3/2022, ông H và bà L tiếp tục chuyển nhượng đất lại cho bà T Ngọc Phương U, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3640, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng ngày 08/3/2022. Do ông N, bà D chỉ là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là người sử dụng đất hợp pháp, nên việc ông N, bà D lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 3149,6m² nêu trên là không đúng theo thực tế người sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng của các đương sự ông N, bà D, bà P và cuối cùng là bà Y được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định, mặc dù hiện nay diện tích đất 3149,6m² thửa đất xx đã được chuyển nhượng và sang tên cho người thứ ba là bà T Ngọc Phương U, nhưng thực tế việc chuyển nhượng này chủ sử dụng đất là ông N, bà D không phải là người sử dụng đất, người sử dụng đất này là ông Nguyễn H, việc chuyển nhượng của những người nhận chuyển nhượng đất là bà P, ông H bà L và bà Y chỉ thực hiện trên hồ sơ, không có nhận đất, không sử dụng đất và không canh tác đất, điều này chứng tỏ việc chuyển nhượng đất này là không ngay tình. Vì vậy không có căn cứ để công nhận quyền sử dụng diện tích đất này là của ông N, bà D, mà phải căn cứ thực tế việc khai thác, sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho ông H là người khai thác và trực tiếp sử dụng đất ổn định từ năm 1996 đến nay. Từ đó thấy rằng, ông N, bà D không có quyền sử dụng đối với diện tích đất này, nên việc bà D, ông N chuyển nhượng đất này cho bà P và sau đó được chuyển nhượng lại cho bà Y là không đúng theo thực tế, ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông H. Như vậy, có cơ sở xác định các đương sự chỉ chuyển nhượng cho nhau trên hồ sơ, không xem xét thực tế vị trí đất và cũng không nhận đất canh tác sử dụng.

- Đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 cho ông N, bà D đứng tên đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324657 do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016 cho bà Huỳnh Thị P đứng tên và chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L ngày 13/8/2018 và chỉnh lý sang tên cho bà T Ngọc Phương U ngày 15/9/2022: Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XU Mộc ký điều chỉnh biến động sang tên quyền sử dụng đất thửa xx, tờ bản đồ số 24 tại xã XU Mộc cho các đương sự là việc thực hiện thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định

hành chính cá biệt. Theo hướng dẫn tại mục 2 phần II Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì không thuộc trường hợp phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án. Do đó, yêu cầu này của ngU đơn không có căn cứ chấp nhận, mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà T theo Bản án của Tòa án.

Từ những phân tích trên, căn cứ các Điều 163, 164, 166, 221 Bộ luật Dân sự; Điều 3, 5, 12, 101, 166, 167, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ngU đơn ông H về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất 3149,6m² thuộc thửa đất xx (cũ 64), tờ bản đồ số 24 (cũ 10), xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Nay là xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Nguyễn H, bà T; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ngU đơn ông Nguyễn H về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 cho ông N, bà D đứng tên đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324657 do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016 cho bà Huỳnh Thị P đứng tên và chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L ngày 13/8/2018 và chỉnh lý sang tên cho bà T Ngọc Phương U ngày 15/9/2022.

Ông H, bà T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa xx (cũ 64), tờ bản đồ số 24 (cũ 10), xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Nay là xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh) theo Bản án.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn H, bà T theo quy định pháp luật theo Bản án.

Bà T Ngọc Phương U có nghĩa vụ nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để điều chỉnh giảm diện tích theo Bản án.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T Ngọc Phương U, để điều chỉnh giảm diện tích theo Bản án và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà T.

[3] *Về phát biểu của kiểm sát viên*: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu của ngU đơn, chấp nhận một phần yêu cầu của ngU đơn, không chấp nhận một phần yêu cầu của ngU đơn là có căn cứ, nên ghi nhận.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, sao lục hồ sơ, đo vẽ, định giá là 12.213.858 đồng, ngU đơn đã tạm ứng. Do ngU đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 12.213.858 đồng, ngU đơn đã nộp xong.

[5] *Về án phí*: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

NgU đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[6]*Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 163, 164, 166, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 26, 35, 39, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 3, 5, 12, 101, 166, 167, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ngU đơn ông Nguyễn H về các yêu cầu sau: Yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà D với bà Huỳnh Thị P đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng số 139, quyền số 02/B.TPCC-CT/HĐG do UBND xã Bưng Riềng xác nhận ngày 08/4/2008 vô hiệu; yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3xx8, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 24/7/2018 vô hiệu; yêu cầu tU Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với bà T Ngọc Phương U đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3640, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng XU Mộc công chứng chứng ngày 08/3/2022 vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ngU đơn ông Nguyễn H về việc ngU đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 3149,6m² thuộc thửa đất xx (cũ 64), tờ bản đồ số 24 (cũ 10), xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Nay là xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Nguyễn H, bà Trần Thị T.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ngU đơn ông Nguyễn H về các yêu cầu sau: Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 cho ông N, bà D đứng tên đối với diện tích đất là 3149,6m² thuộc thửa đất xx, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện XU Mộc và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 3246xx do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016 cho bà Huỳnh Thị P đứng tên và chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn H, bà Phạm Thị L ngày 13/8/2018 và chỉnh lý sang tên cho bà T Ngọc Phương U ngày 15/9/2022.

4. Công nhận cho ông Nguyễn H và bà Trần Thị T được quyền sử dụng đất có diện tích đất 3149,6m² thuộc thửa đất x (cũ xx), tờ bản đồ số 24 (cũ 10), xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Nay là xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh), (Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ký ngày 29/01/2024).

Ông Nguyễn H và bà Trần Thị T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai theo Bản án.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn H và bà Trần Thị T theo quy định pháp luật đất đai theo Bản án.

Buộc bà T Ngọc Phương U có nghĩa vụ nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324657 do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016 cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324657 do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016, để điều chỉnh giảm diện tích 3149,6m² thuộc thửa đất xx (cũ 64), tờ bản đồ số 24 (cũ 10), xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Nay là xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh) trên giấy chứng nhận, (Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ký ngày 29/01/2024).

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn H và bà Trần Thị T đối với diện tích đất 3149,6m² thuộc thửa đất x (cũ xx), tờ bản đồ số xc (cũ cx), xã B, huyện XU Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Nay là xã XU Mộc, thành phố Hồ Chí Minh), (Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ký ngày 29/01/2024).

Trường hợp bà T Ngọc Phương U không nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324657 do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016 cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giảm diện tích theo Bản án, thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 324657 do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2016 không còn giá trị pháp lý.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn H tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 12.213.858 đồng. Ông H đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà T Ngọc Phương U phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tU án (12/12/2025), đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài ngU và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ký ngày 29/01/2024).

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 thỏa 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu;

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

Châu Nguyễn Xuân Thu