

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1197/2025/DS-PT

Ngày 17 - 9 -2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài.

Các thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng.

Bà Trần Thị Thắm.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc **thẩm công khai** vụ án thụ lý số: **706/2025/TLPT-DS** ngày **25 tháng 7 năm 2025**, về việc: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2025/DS-ST ngày 12-6-2025 của Tòa án nhân dân **thành phố Tân Uyên**, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4765/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng **8** năm **2025**, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn T, sinh năm 1974; địa chỉ: số D khu phố D, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 42/8/23/2 khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số C đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 340/57/37 đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Thanh T1, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1991, cùng địa chỉ: số B L, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền, (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2025), bà T1 có mặt, bà N vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ I, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là tổ I, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

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

1/ Ông Nguyễn Khắc L; địa chỉ: khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố G, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2/ Bà Trần Thị Y; địa chỉ: khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố G, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3/ Bà Dương Thị H, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (ấp Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

4/ Ủy ban nhân dân thành phố T. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Đường D, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố T: Ông Bùi Bá T3 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày: khoảng năm 2001-2002, ông T có quen biết với bà Dương Thị H. Bà H có phần đất giáp đất của ông T2 cần chuyển nhượng. Bà H có nói với ông T2 có phần đất đẹp hỏi ông T có muốn mua hay không. Ông T cũng đang có nhu cầu mua đất nên bà H dẫn ông T2 đến vị trí đất cần chuyển nhượng và hẹn ông T2 là người quản lý, sử dụng đất đến. Khi ông T đến vị trí khu đất trên thì trên đất có trồng cây điều. Ông T2 đưa cho ông T xem giấy “Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 36/ĐK ngày 15/9/2001” của thị trấn U chứng nhận cho hộ ông Phạm Văn T2, cư ngụ tại ấp D, xã K, huyện T, tỉnh Bình Dương phần đất thuộc thửa 158, tờ bản đồ số 35, diện tích 203m² (loại đất TC).

Sau khi xem xong đất và xem giấy “Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 36/ĐK ngày 15/9/2001” mà ông T2 cung cấp thì ông T đồng ý mua. Tại vị trí đất, ông T và ông T2 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 56.000.000 đồng. Ngày 19/11/2002, ông T và ông T2 hẹn đến vị trí đất nhận chuyển nhượng để làm giấy tờ sang nhượng đất. Do thời điểm đó ông T2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ông T2 dự định bán cho ông T nên ông T và ông T2 thỏa thuận lập “Tờ cam kết sang nhượng đất” ngày 19/11/2002 tại quán cà phê gần vị trí đất mà ông T nhận chuyển nhượng. Sau khi lập xong “Tờ cam kết sang nhượng đất” ngày 19/11/2002, ông T giao cho ông T2 đủ số tiền 56.000.000 đồng, ông T2 đưa cho ông T “Tờ cam kết sang nhượng đất” ngày 19/11/2002 và giấy “Hội đồng xét cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất” và bàn giao phần đất chuyển nhượng cho ông Thanh quản L1, quản sử dụng cho đến nay.

Năm 2013, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng theo “Tờ cam kết sang nhượng đất” ngày 19/11/2002, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02161 ngày 26/12/2013, thửa đất số 448, tờ bản đồ số 35, diện tích 248,9m² loại đất trồng cây hàng năm khác tại thị trấn U. Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được khoảng 06 tháng thì ông T mới phát hiện thửa đất ông T được cấp giấy chứng nhận không phải là thửa đất ông T nhận chuyển nhượng theo “Tờ cam kết sang nhượng đất” ngày 19/11/2002 và giấy “Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nên ông T mới nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên. Sau khi thụ lý thì được giải thích việc cấp sai thửa đất cho ông T thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện T nên ông T đã rút đơn khởi kiện.

Ông T đến Ủy ban nhân dân thị trấn U hỏi lý do ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 158 theo giấy “Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số 36/ĐK ngày 15/9/2001 nhưng lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02161 ngày 26/12/2013 với số thửa là 448, thì được giải thích giấy “Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” chỉ là giấy của Hội đồng xét duyệt cấp sổ chứ không công nhận số tờ, số thửa đất.

Sau này qua tìm hiểu, ông T được biết thửa 158, tờ bản đồ 35 tại thị trấn U đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Khắc L (Ông T chỉ biết đất này có nguồn gốc do ông L nhận chuyển nhượng nhưng nhận chuyển nhượng từ ai thì ông T không biết).

Năm 2020, ông T xây dựng nhà cấp 4 trên thửa 448 nhưng Ủy ban nhân dân phường U không cho ông T xây dựng với lý do đây là đất trồng cây dưới đường dây điện không được xây dựng.

Năm 2002, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chưa có đường dây điện đi qua. Đến năm 2005-2006 thì có đường dây điện đi qua thửa đất số 448, tuy nhiên thời điểm này ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T có đến hỏi Ủy ban nhân dân thị trấn U về tiền đền bù đường dây điện đi qua. Ủy ban nhân dân thị trấn U trả lời trên đất này hiện do ông T2 quản lý nên ông T không có quyền yêu cầu đền bù và Ủy ban chỉ đền bù cho đất có thổ cư, còn đất trồng cây hàng năm thì không đền bù.

Năm 2023, ông T nộp đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân phường U về việc đường dây lưới điện đi qua thửa đất nhưng ông T không được đền bù. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T do Ủy ban nhân dân huyện T cấp sai nên ông T chỉ đi hỏi Ủy ban thị trấn U chứ không hỏi ông T2 vì ông T2 đã giao đất và giấy tờ cho ông T.

Do ông T nhận chuyển nhượng của ông T2 thửa đất số 158, tờ bản đồ số 35, tại thị trấn U với diện tích 203m² (đất thổ cư) nhưng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 448, tờ bản đồ 35, tại thị trấn U loại đất trồng cây hàng năm và có đường dây điện đi qua là không đúng theo thỏa thuận ban đầu nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu ông Phạm Văn T2 giao diện tích 203m² thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ 35 (loại đất thổ cư), tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, khu đất có tứ cận: Đông ngang 07m giáp đường đất, T4 ngang 07m giáp bà Tư H1, Nam dài hết đất bà Dương Thị H, B dài hết đất bà L2. Ông Trần Văn T trả lại cho ông Phạm Văn T2 diện tích đất 248,9m² thuộc thửa 448 tờ bản đồ 35 (đất trồng cây hàng năm) tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất số BT815900, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02485 cho hộ ông Nguyễn Khắc L ngày 28/7/2014.

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02161 cho ông Trần Văn T ngày 26/12/2013.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 203m² thuộc thửa 158, tờ bản đồ 35, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Văn T.

- *Bị đơn ông Phạm Văn T2 trình bày:* Trước đây, ông T2 có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn G (Ông G là vợ của bà Dương Thị H) một phần đất (phần đất hiện đang nằm dưới đường dây điện) với giá 15.000.000 đồng. Lúc ông G nhận chuyển nhượng phần đất này thì ông G không biết đất này được quy hoạch dưới đường dây điện. Sau đó, ông T2 khởi công xây dựng nhà trên phần đất thì Ủy ban nhân dân phường U không cho xây dựng nên ông T2 đã trả lại đất và bản chính “Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 36/ĐK ngày 15/9/2001” cho ông G và ông G đã trả lại tiền cho ông T2. Sau khi trả đất cho ông G, ông G giao đất cho bà Dương Thị H bán lại cho ông T. Ông T2 không có bán đất cho ông T. Sau đó, bà H nhờ ông T2 ký tên với tư cách là người sử dụng đất giáp ranh chứ không phải là người chuyển nhượng đất cho ông T. Vì vậy, ông T2 không có liên quan đến vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc L và bà Trần Thị Y thống nhất trình bày:* vợ chồng ông L, bà Y không có liên quan đến việc sang nhượng phần đất mà ông T đang tranh chấp với ông T2. Vợ chồng ông L, bà Y không nhận sang nhượng đất từ ông Phạm Văn T2 và không có liên quan đến vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H trình bày:* Sự việc diễn ra đã lâu, bà H không còn nhớ gì nên không cung cấp thông tin cho Tòa án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02161 ngày 26/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Trần Văn T được cấp theo trình tự, thủ tục tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận có đo đạc thực tế; theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đăng ký kê khai là ông Trần Văn T thực hiện nguồn gốc chuyển nhượng năm 2002.

Qua rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện giấy Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thị trấn Uyên Hưng số 36/ĐK ngày 15/9/2001.

Theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 153, tờ bản đồ 35 thị trấn U đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00860/QSDĐ-TU ngày 15/01/2004 cho ông Nguyễn Khắc L sau đó thu hồi theo Quyết định số 2269/2005/QĐ-UB ngày 31/10/2005 của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, lý do: cấp lộn thửa.

Ngoài ra, theo Biên bản xác minh thực tế sử dụng đất của Phòng NN-PTNT&ĐC số 202/BB-NN ngày 14/7/2004 có nêu ông Nguyễn Khắc L đang sử dụng là thửa 158, tờ bản đồ số 35 thị trấn U.

Theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01008 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp hộ ông Nguyễn Khắc L và bà Trần Thị Y thì được cấp theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không thể hiện hồ sơ đo đạc thực tế; theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/7/2005 thì người đăng ký kê khai là ông Nguyễn Khắc L và bà Trần Thị Y thể hiện nguồn gốc sử dụng đất: chuyển nhượng năm 2001.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với ông Phạm Văn T2 về việc:

- Yêu cầu ông Phạm Văn T2 giao diện tích 203m² thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ 35 (loại đất thổ cư), tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Văn T.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất số BT815900, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02485 cho hộ ông Nguyễn Khắc L ngày 28/7/2014.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02161 cho ông Trần Văn T ngày 26/12/2013.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn ông Trần Văn T nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu **khởi kiện** và kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: nguyên đơn khởi kiện cho rằng ông Trần Văn T chuyển nhượng của ông Phạm Văn T2 thửa đất số 158, tờ bản đồ số 35, diện tích 203 (đất thổ cư) tại thị trấn U nhưng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 448, loại đất trồng cây cao su là không đúng thỏa thuận ban đầu.

Xét thấy, ngày 19/11/2002, ông T với ông T2 lập giấy “Tờ cam kết sang nhượng” thể hiện ông T2 chuyển nhượng cho ông T thửa đất có diện tích 203m², tọa lạc tại khu D, tổ I, thị trấn U, giá chuyển nhượng 56.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng ông T2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mới được Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thị trấn Uyên Hưng số 36/ĐK ngày 15/9/2001. Trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 448, ông T đã đến xem vị trí, tứ cận khu đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Thanh quản L1, sử dụng ổn định cho đến nay. Ngày 20/10/2013, ông T kê khai quyền sử dụng đất diện tích 248,9m², thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ 35 tại thị trấn U ghi nguồn gốc nhận chuyển nhượng năm 2002. Ngày 26/12/2013, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02161 đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 35, tại phường U và ông T đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất vào năm 2019.

Ông Thanh quản L1, sử dụng thửa 448 ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay và Văn bản số 88/PTNMT-ĐĐ ngày 19/3/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, cung cấp thông tin việc cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02161 ngày 26/12/2013 cho ông Trần Văn T đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Do đó, ông T yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02161 ngày 26/12/2013 cấp cho ông Trần Văn T là không có cơ sở chấp nhận.

Về quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 158, tờ bản đồ 35 như sau: Nguồn gốc thửa đất số 158 do ông Nguyễn Khắc L nhận chuyển nhượng vào năm 2000. Ngày 15/01/2004, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00860/QSDD-TU ngày 15/01/2004, đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ 35 thị trấn U. Theo Biên bản xác minh thực tế sử dụng đất của Phòng NN-PTNT&ĐC số 202/BB-NN ngày 14/7/2004 có nêu ông Nguyễn Khắc L đang sử dụng là thửa 158 (trước đây là thửa 153). Ngày 31/10/2005, hộ ông Nguyễn Khắc L và bà Trần Thị Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01008 thửa 158. Xét thấy, ông L, bà Y quản lý, sử dụng thửa 158, ổn định từ năm 2000 cho đến nay, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01008 ngày 31/10/2005 cho hộ ông Nguyễn Khắc L và bà Trần Thị Y là đúng quy định pháp luật. Việc ông T yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01008 ngày 31/10/2005 cho hộ ông Nguyễn Khắc L và bà Trần Thị Y là không có cơ sở chấp nhận.

Thửa đất 158 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Khắc L, bà Trần Thị Y không liên quan đến việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông T2 với ông T tại Tờ cam kết về việc sang nhượng đất ngày 19/11/2002. Do đó, ông T yêu cầu ông T2 giao quyền sử dụng đất diện tích 203m² thuộc thửa đất số 158 là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo nguyên đơn ông Trần Văn T trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Nguyên đơn ông Trần Văn T tranh chấp với bị đơn ông Phạm Văn T2 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 158, tờ bản đồ 35, diện

tích 203m² (đất thổ cư), tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (cũ) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất số BT815900, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02485 cho hộ ông Nguyễn Khắc L ngày 28/7/2014 (thửa đất số 158); hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02161 cho ông Trần Văn T ngày 26/12/2013 (thửa đất số 448).

[3] Tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ thể hiện:

[4] Ngày 19/11/2002, ông Phạm Văn T2 và ông Trần Văn T lập “Tờ cam kết v/v sang nhượng đất”, có nội dung: ông T2 có diện tích đất 203m², chiều ngang 07m dài hết đất (giáp bà L2), tại khu D, tổ I, thị trấn U, T, Bình Dương chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, thửa đất đã được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thị trấn U cấp cho ông T2, Giấy chứng nhận số 36/ĐK ngày 15/9/2001, thửa đất số 158, tờ bản đồ số 35, diện tích 203m², loại đất thổ cư (bút lục 46, 48); ông T và ông T2 còn thỏa thuận khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên A (ông T2) sẽ tiến hành với bên B (ông T) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai, ông T đã giao cho ông T2 số tiền chuyển nhượng 56.000.000 đồng.

[5] Theo nội dung “Biên bản làm việc” ngày 26/12/2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, ông Trần Văn T trình bày: “Tôi (ông T) quen biết với bà Dương Thị H, do ông T thường xuyên bỏ mồi cà phê cho bà H tại khu vực T. Bà H nói với ông T có phần đất cần bán hỏi ông T có nhu cầu mua hay không. Ông T muốn mua đất nên hỏi bà H về thủ tục, giấy tờ đất. Bà H đưa cho ông T xem giấy Hội đồng xét cấp giấy CNQSD đất thị trấn Uyên Hưng số 36/ĐK ngày 15/9/2001 mang tên đất của ông Phạm Văn T2. Ông T không hỏi mối quan hệ giữa ông T2 và bà H. Khi đó, bà H nói ông T2 là người anh của bà H. Bà H là người dẫn ông T đi xem đất chỉ vị trí và tứ cận khu đất. Ông T muốn mua phần đất này nên hỏi giá chuyển nhượng là bao nhiêu thì bà H đưa ra giá chuyển nhượng là 56.000.000 đồng. Ông T đồng ý với mức giá này. Sau đó, bà H gọi ông T2 đến quán cà phê gần vị trí đất chuyển nhượng để làm giấy tờ. Khi ông T2 đến điểm hẹn thì ông T2 có mang theo giấy Hội đồng xét cấp giấy CNQSD đất thị trấn Uyên Hưng số 36/ĐK ngày 15/9/2001 và ông T nhờ người bạn đi cùng viết Tờ cam kết sang nhượng đất ngày 19/11/2002. Ông T ký tên và ghi họ tên Trần Văn T tại người nhận cam kết, ông T2 ký tên ghi họ tên Phạm Văn T2 tại mục Người cam kết chuyển quyền, nhân chứng ký tên là Nguyễn Văn R (chồng của bà H), còn chữ ký còn lại tên C (không rõ họ tên). Sau khi ký xong, ông T giao tiền thì bà H là người kiểm đếm tiền và nhận tiền. Còn việc bà H có giao tiền cho ông T2 hay không thì ông T không biết” (bút lục 248).

[6] Theo nội dung “Biên bản làm việc” ngày 23/01/2025 tại Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương ông Trần Văn T trình bày: “Khi ông T và bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H có đưa cho ông T bản chính Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thị trấn U

số 36/ĐK ngày 15/9/2001 chứng nhận cho hộ ông Phạm Văn T2 phần đất thuộc thửa 158, tờ bản đồ số 35, diện tích 203m² (loại đất TC). Trong suốt quá trình thỏa thuận chuyển nhượng ông T chỉ thỏa thuận và giao tiền cho bà H. Ông T2 chỉ xuống ký tên vào Tờ cam kết về việc sang nhượng đất viết tay ngày 19/11/2002. Sở dĩ ông T có yêu cầu (kiện) như trên là do ông T nhận chuyển nhượng thửa 158, tờ bản đồ số 35, thị trấn U được công nhận cho ông T2 theo bản chính Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thị trấn Uyên Hưng số 36/ĐK ngày 15/9/2001, chứ không phải thửa 448. Do đó, ông T căn cứ vào bản chính Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thị trấn U số 36/ĐK ngày 15/9/2001 và Tờ cam kết về việc sang nhượng đất viết tay ngày 19/11/2002 làm căn cứ khởi kiện.”(bút lục 247).

[7] Xem xét việc kê khai thửa đất 448 của ông T và thửa 158 của vợ chồng ông L (tranh chấp) như sau:

[8] Đối với việc kê khai thửa đất 448 của ông T:

[9] Sau khi ông T nhận đất từ bà H, đến ngày 16/7/2013, theo yêu cầu của ông T về việc đo vẽ quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai huyện T kết hợp với Ủy ban nhân dân thị trấn U tiến hành đo vẽ phần đất của ông T, tại Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất thể hiện phần đất đo vẽ theo yêu cầu của ông T thuộc một phần thửa đất số 89 và ông T có ký tên vào bản mô tả này (bút lục 99).

[10] Tại Bản trích đo địa chính lập ngày 18/10/2013, thể hiện phần đất ông T yêu cầu đo vẽ có diện tích 248,9m² (được tách thửa mới số 488) thuộc một phần thửa đất số 89; tại Bản trích đo địa chính này ông T có ký tên (bút lục 94).

[11] Ngày 21/10/2013, ông T lập “Tờ khai nguồn gốc đất” thửa 448, tờ bản đồ số 35, diện tích 248,9m² ghi “Nguồn gốc nhận chuyển nhượng năm 2002” (bút lục 91)

[12] Ngày 21/10/2013, ông T lập và ký tên “Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”, đối với thửa đất 448, tờ bản đồ số 35, diện tích 248,9m² tại thị trấn U, huyện T, tỉnh Bình Dương, ghi nguồn gốc đất “nhận chuyển nhượng năm 2002” (bút lục 93).

[13] Ngày 22/10/2013, Ủy ban nhân dân thị trấn U lập “Danh sách công khai” cho trường hợp người đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Trần Văn T, thửa đất số 488, tờ bản đồ số 35 nêu trên, đồng thời lập “Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư” và niêm yết công khai danh sách đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận đối với ông T (bút lục 92).

[14] Ngày 26/12/2013, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 9403/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T thửa đất số 488, tờ bản đồ số 35, diện tích 248,9m² (bút lục 87). Ngày 26/12/2013, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 327885, số vào sổ: CH02161.

[15] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: sau khi nhận đất từ bà H thì ông T đã xây dựng căn nhà cấp 4 vào năm 2019 quản lý sử dụng cho đến nay.

[16] Tại Văn bản số 88/PTNMT-ĐĐ ngày 19/3/2025 của Phòng T cung cấp thông tin: *“Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02161 ngày 26/12/2013 cho ông Trần Văn T được cấp theo trình tự, thủ tục tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận có đo đạc thực tế”*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 327885, số vào sổ: CH02161 cấp ngày 26/12/2013 cho ông T là đúng quy định của pháp luật.

[17] Đối với việc kê khai xin cấp giấy chứng nhận thửa đất 158 của ông Nguyễn Khắc L:

[18] Ngày 02/4/2000, bà Dương Thị H cùng chồng là ông Nguyễn Văn R lập “Giấy tay sang nhượng đất” cho ông Nguyễn Khắc L phần đất ngang 11m (giáp đường nhựa) dài 40m, giá 8.200.000 đồng (bút lục 198, 200). Ngày 27/8/2001, ông L kê khai đăng ký thửa đất 153, tờ bản đồ số 35, thị trấn U, huyện T. Ngày 15/01/2004, ông Nguyễn Khắc L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00860/QSDĐ-TU ngày 15/01/2004 đối với thửa 153, tờ bản đồ 35, thị trấn U. Sau khi sử dụng đất ông L phát hiện mình đang sử dụng thửa 158, nhưng lại kê khai thửa 153 và được cấp quyền sử dụng đất thửa 153, do đó ngày 31/10/2005 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 2269/2005/QĐ-UB thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00860/QSDĐ-TU ngày 15/01/2004 cấp cho ông L thửa 153. Ngày 31/10/2005, hộ ông Nguyễn Khắc L và bà Trần Thị Y được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ027509, số vào sổ H 01008 đối với thửa đất số 158 (bút lục 36).

[19] Xét thấy, ông L, bà Y nhận chuyển nhượng thửa đất 158, tờ bản đồ số 35 từ vợ chồng bà H, ông R từ năm 2000, quản lý, sử dụng ổn định và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ027509, số vào sổ H 01008 cấp cho ông L là đúng quy định của pháp luật.

[20] Đối với bị đơn ông Phạm Văn T2, năm 2002 vợ chồng ông T2 và bà Ngô Thúy V kê khai xin cấp quyền sử dụng thửa đất 153, tờ bản đồ số 35, thị trấn U, huyện T, tỉnh Bình Dương, ghi nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng năm 2002. Ngày 31/10/2015, ông T2 và bà Ngô Thúy V được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 153 nêu trên.

[21] Với tài liệu, chứng cứ trên thấy rằng ông T nhận chuyển nhượng đất từ bà H; ông T đã nhận đất quản lý, sử dụng, kê khai, đăng ký đất; ông T hướng dẫn cơ quan chuyên môn đo đạc thửa đất của ông T nhận chuyển nhượng từ bà H, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương (cũ) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02161 ngày 26/12/2013 đối với thửa 448, tờ bản đồ 35, thị trấn U cho ông T là phù hợp quy định của pháp luật.

[22] Thửa đất 158, tờ bản đồ số 35 tại phường U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Khắc L, bà Trần Thị Y. Phần đất bà H, ông T2 chuyển nhượng cho ông T đã được giao cho ông T quản lý sử dụng từ năm 2002. Do đó, ông T yêu cầu ông T2 giao quyền sử dụng đất diện tích 203m² thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ 35 (loại đất thổ cư), tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (cũ) là không có cơ sở chấp nhận.

[23] Với tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ và nhận định trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T.

[24] Án phí phúc thẩm: ông T phải chịu 300.000 đồng được trừ hết vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp.

[25] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban T quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với ông Phạm Văn T2 về việc:

- Yêu cầu ông Phạm Văn T2 giao diện tích 203m² thuộc thửa đất số 158 tờ bản đồ 35 (loại đất thổ cư) tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Văn T.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất số BT815900, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02485 cho hộ ông Nguyễn Khắc L ngày 28/7/2014.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02161 cho ông Trần Văn T ngày 26/12/2013.

2.2. Về chi phí tố tụng (chi phí thu thập chứng cứ, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản) ông Trần Văn T phải chịu 4.632.089 đồng (đã nộp đủ).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 (chín trăm nghìn) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004796 ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Trần Văn T còn phải nộp thêm 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

4. Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn T phải nộp 300.000 đồng được trừ hết 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0002828 ngày 16/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án 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, 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.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17, TP.HCM;
- TAND khu vực 17, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ. (08)

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

Nguyễn Văn Tài

