

**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: 1153/2026/DS-PT

Ngày: 8-6-2026.

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hủy GCNQSDĐ.”

**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: Bà Nguyễn Thị Bảo Thu.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Đức Nam.

2. Ông Tôn Văn Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hương- 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 Nguyễn Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên

Trong các ngày 19 tháng 5 và ngày 8 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 577/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án số 80/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2637/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 7625/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1958 và bà Lê Thị Á, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

1.1. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Á:* Bà Mai Cẩm H, sinh năm 1986. Địa chỉ: Thôn B, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

1.2. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị H1 - Luật sư công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị C, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số F đường B, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị C:

Ông Huỳnh Trung T, sinh năm 1981. Địa chỉ: xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số E đường P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

2.2. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1964 và bà Dương Thị Ngọc Y, sinh năm 1964. Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Mai H2, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số I đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.2. Ông Phạm Văn H3, sinh năm 1978 và bà Ngô Thị Ngọc M, sinh năm 1979. Cùng địa chỉ: Phòng B Chung cư B tầng Trung tâm thương mại, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1980 và bà Lê Thị Thùy L, sinh năm 1980. Cùng địa chỉ: Ấp S, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà L: Ông Trần Việt K, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1: Ông Nguyễn Hồng H4, Luật sư Công ty TNHH S1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

3.4. Văn phòng C2 (Nay là Văn phòng C3). Địa chỉ: Số B đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.5. Văn phòng C4 (Nay là Văn phòng C5). Địa chỉ: Thị trấn Đ, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H). Địa chỉ: Số F đường L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Toàn T2 – Chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1963. Địa chỉ: xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

4.2. Ông Nguyễn Tấn T3, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

4.3. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1960. Địa chỉ: xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

4.4. Ông Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

4.5. Ông Trần Việt K, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung được tóm tắt như sau, tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1986, vợ chồng ông S đã khai phá một khu đất nông nghiệp tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ) để trồng lúa. Gia đình ông S đã canh tác ổn định, liên tục trên toàn bộ diện tích đất này, bao gồm cả phần đất tranh chấp là thửa đất số 202 và thửa đất số 203, tờ bản đồ số 03 (đo đạc năm 2007) từ đó đến nay không có tranh chấp với ai. Việc sử dụng đất này được nhiều hộ dân liên kề làm chứng, bao gồm ông Nguyễn Văn Đ2, bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Nguyễn Văn K1, ông Nguyễn Tấn T3.

Năm 2009, khi gia đình ông S làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), ông S mới phát hiện ra hai thửa đất số 202 và 203 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn C1 từ năm 2008. Cụ thể, ngày 10 tháng 7 năm 2008, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ đã cấp đổi GCNQSDĐ số AM 226143 cho ông C1, trong đó bao gồm cả hai thửa đất tranh chấp với tổng diện tích tăng thêm so với GCNQSDĐ cũ là 1.387m² (Thửa số 202 diện tích 849m² và thửa số 203 diện tích 538m²).

Ông S cho rằng việc cấp GCNQSDĐ cho ông C1 đối với hai thửa đất này là trái pháp luật, bởi lẽ gia đình ông S mới là người sử dụng đất thực tế, liên tục từ năm 1986. Căn cứ để cấp đổi GCNQSDĐ cho ông C1 là “Biên bản V/v xác minh phần diện tích tăng thêm” ngày 20-5-2008, trong đó có chữ ký giáp ranh mang tên “Nguyễn Văn S”. Ông S khẳng định gia đình ông S chưa bao giờ được mời làm việc hay ký vào bất kỳ biên bản nào liên quan đến đất của ông C1.

Sau khi phát hiện sự việc, ông S đã yêu cầu ông C1 trả lại đất. Ông C1 có thừa nhận đã làm nhầm giấy tờ và đồng ý trả lại, nhưng do đã chuyển nhượng đất cho người khác nên không thực hiện được. Sau đó, phần đất này đã được chuyển nhượng qua nhiều chủ sử dụng đất khác nhau, lần lượt là bà Nguyễn Thị

Mai H2 (năm 2016), vợ chồng ông Phạm Văn H3 và bà Ngô Thị Ngọc M (năm 2019), vợ chồng ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Thùy L (năm 2020) và cuối cùng là bà Trần Thị C (năm 2020). Trong suốt quá trình này, gia đình ông S hoàn toàn không hay biết và vẫn tiếp tục canh tác trồng lúa trên đất.

Từ những lý do trên, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Công nhận quyền sử dụng đất thửa số 203, diện tích 538m² thửa số 202 diện tích 849m², tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã P thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông S.

Tại phiên tòa, vợ chồng ông S yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 348,8m² thuộc một phần của thửa đất số 202 và thửa đất số 203 có diện tích 537,6m², tờ bản đồ địa chính số 03, tọa lạc tại xã P (Nay là xã Đ) theo Mảnh trích đo địa chính ngày 03/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

2. Tuyên một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) số công chứng 188, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 lập ngày 01/02/2016 giữa ông Trần Văn C1 và bà Nguyễn Thị Mai H2 đối với thửa số 203 diện tích 538m² và thửa số 202 diện tích 849m² tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã P là vô hiệu.

3. Tuyên một phần HĐCNQSDĐ số công chứng 420, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 lập ngày 22/02/2019 giữa bà Nguyễn Thị Mai H2 với vợ chồng ông Phạm Văn H3 đối với thửa số 203 diện tích 538m² và thửa số 202 diện tích 849m² tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã P (Nay là xã Đ) là vô hiệu.

4. Tuyên một phần HĐCNQSDĐ số công chứng 58, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 lập ngày 08/01/2020 giữa vợ chồng ông H3 và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T1 đối với thửa số 203 diện tích 538m² và thửa số 202 diện tích 849m² tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã P (Nay là xã Đ) là vô hiệu.

5. Tuyên một phần HĐCNQSDĐ số công chứng 698, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 lập ngày 13/04/2020 giữa vợ chồng ông T1 và bà Trần Thị C đối với thửa số 203 diện tích 538m² và thửa số 202 diện tích 849m² tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã P (Nay là xã Đ) là vô hiệu.

6. Tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số AM 226143 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/7/2008 đối với thửa số 203 diện tích 538m² và thửa số 202 diện tích 849m² tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã P (Nay là xã Đ).

7. Tuyên hủy một phần GCNQSDĐ số CP 937953 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/01/2019 đối với thửa số 203 diện tích 538m² và thửa số 202 diện tích 849m² tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã P (Nay là xã Đ).

Riêng đối với phần đất mà Cơ quan Nhà nước đã bồi thường trước đây cho bà C do mở rộng đường, vợ chồng ông S không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn, bà Trần Thị C và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 13 tháng 4 năm 2020, tại Văn phòng C4, bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Nguyễn Xuân T1 với tổng diện tích 7.633m², gồm nhiều thửa đất khác nhau, trong đó có thửa đất số 202, 203, theo GCNQSDĐ số CP 937953 cấp ngày 25/01/2019 đứng tên vợ chồng ông T1. Giá trị chuyển nhượng trên HĐCNQSDĐ là 760.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được thực hiện hợp pháp và đã được đăng ký biến động theo đúng quy định của pháp luật. Bà C cho rằng mình là người nhận chuyển nhượng ngay tình, đã nhận bàn giao đất và quản lý từ khi mua. Tại thời điểm mua, đất là bãi đất trống, không có cây trồng và bà C không thấy ông S sử dụng. Bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuy nhiên, trong trường hợp Tòa án tuyên các HĐCNQSDĐ là vô hiệu, bà C có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể, bà C yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Xuân T1 phải hoàn trả lại cho bà C giá trị quyền sử dụng đất của hai thửa số 202 và 203 theo giá do Hội đồng định giá tài sản xác định tại thời điểm xét xử.

Bị đơn, ông Trần Văn C1 và bà Dương Thị Ngọc Y trình bày: Trước đây, vợ chồng ông C1 có chuyển nhượng phần đất cho người khác nhưng lâu quá nên không nhớ họ tên của người đó, giá chuyển nhượng bao nhiêu thì vợ chồng ông C1 cũng không còn nhớ rõ. Nay, các bên tranh chấp vợ chồng ông C1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Mai H2, vợ chồng ông Phạm Văn H3 và bà Ngô Thị Ngọc M vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Ông Nguyễn Xuân T1 trình bày: Ông T1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn H3 với diện tích 7.633m², gồm nhiều thửa đất khác nhau, trong đó có thửa đất số 202, 203, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện Đ; HĐCNQSDĐ công chứng hợp pháp theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông T1 bán lại cho bà C toàn bộ diện tích nêu trên.

Văn phòng C2 (Nay là Văn phòng C3) trình bày: Ngày 22-02-2019, Văn phòng đã công chứng HĐCNQSDĐ số 420, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Mai H2 với vợ chồng ông Phạm Văn H3, gồm nhiều thửa đất khác nhau, trong đó có thửa đất số 202, 203, theo GCNQSDĐ số CP 937953 cấp ngày 25-01-2019, tọa lạc tại xã P (Nay là xã Đ); việc công chứng được Văn phòng thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Văn phòng C4 (Nay là Văn phòng C5) trình bày: Văn phòng đã công chứng 03 HĐCNQSDĐ có liên quan đến phần đất tranh chấp, việc công chứng được Văn phòng thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

Ngày 01-02-2016, Văn phòng đã công chứng HĐCNQSDĐ số 188, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Văn C1 và bà Nguyễn Thị Mai H2, gồm nhiều thửa đất khác nhau, trong đó có thửa đất số 202, 203, theo GCNQSDĐ số CP 937953 cấp ngày 25-01-2019, tọa lạc tại xã P (Nay là xã Đ).

Ngày 08-01-2020, Văn phòng đã công chứng HĐCNQSDĐ số 58, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông H3 và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T1, gồm nhiều thửa đất khác nhau, trong đó có thửa đất số 202, 203, theo GCNQSDĐ số CP 937953 cấp ngày 25-01-2019, tọa lạc tại xã P (Nay là xã Đ).

Ngày 13-04-2020, Văn phòng đã công chứng HĐCNQSDĐ số 698, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông T1 và bà C, gồm nhiều thửa đất khác nhau, trong đó có thửa đất số 202, 203, theo GCNQSDĐ số CP 937953 cấp ngày 25-01-2019, tọa lạc tại xã P (Nay là xã Đ).

Ủy ban nhân dân huyện L (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ) trình bày:

- Về nguồn gốc đất đối với thửa số 202, 203, tờ bản đồ số 3 đất tại xã P cho ông Trần Văn C1 và biến động trong quá trình sử dụng đất của ông C1 cũng như sau này là bà Trần Thị C:

+ Thửa số 202, 203, tờ bản đồ số 3 tương ứng bản đồ cũ là thửa đất số 26, 27, một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 4 (cũ) năm 1995 (theo Công văn số 1307/UBND-DC ngày 09-9-2024 của UBND xã P).

+ Nguồn gốc thửa số 28, tờ bản đồ số 4 (cũ) do nhận chuyển nhượng năm 1993 và sử dụng liên tục thể hiện tại đơn xin cấp GCNQSDĐ do ông C1 ghi ngày 03-6-2005 được UBND xã P xác nhận ngày 13-6-2005.

- Căn cứ cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 202, 203, tờ bản đồ số 3 đất tại xã P cho ông C1 và biến động trong quá trình sử dụng đất của ông C1 cũng như sau này là bà Trần Thị C.

+ Căn cứ đơn xin cấp GCNQSDĐ của ông C1 ghi ngày 03-6-2005 được UBND xã P xác nhận ngày 13-6-2005 và sơ đồ vị trí trích đo phục vụ cấp GCNQSDĐ được Phòng T4 xác nhận ngày 20-6-2005. UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số AC 630454 ngày 22-7-2005 đối với các thửa số 28, 151, 31, 152, 153, 154, 155, 2095, 178, 179, 313, 314, 312, 354, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.379m², đất tại xã P cho ông C1 (trong đó không có thửa đất số 26, 27) là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

+ Căn cứ hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ ghi ngày 20-5-2008 của ông C1, biên bản xác minh phần diện tích tăng thêm giữa số liệu đo đạc thực tế và số liệu ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất của UBND xã P ngày 20-5-2008 và sơ đồ vị trí trích lục phục vụ cấp đổi GCNQSDĐ được Văn phòng Đăng ký UBND huyện Đ cấp đổi GCNQSDĐ số AC 630454 ngày 22-7-2005 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 28-5-2008, thành GCNQSDĐ số AM 226143 ngày 10-7-2008 đối với 14 thửa đất, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.633m² (trong đó có thửa đất số 202, 203), đất tại xã P cho ông C1 là đúng theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

+ Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông C1 sang bà Nguyễn Thị Mai H2 được Văn phòng C4 chứng thực ngày 01-02-2016. Ngày 29-02-2016, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận trên trang 4 GCNQSDĐ số AM 226143 ngày 10-7-2008 đối với 14 thửa đất, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.633m² (trong đó có thêm 202, 203), đất tại xã P cho bà H2 là đúng theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

+ Riêng việc giải quyết thủ tục cấp đổi ngày 17-12-2018 của bà H2 từ GCNQSDĐ số AM 226143 cấp ngày 10-7-2008 thành GCNQSDĐ số CP 937953 cấp ngày 25-01-2019; Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H2 sang vợ chồng ông H3 được Văn phòng C2 chứng thực ngày 22-02-2019 đối với 14 thửa đất, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.633m² (trong đó có thửa đất số 202, 203), đất tại xã P. Ngày 12-3-2019, Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận trên trang 3 GCNQSDĐ số CP 937953 cấp ngày 25-01-2019 cho vợ chồng ông H3; Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông H3 sang vợ chồng ông T1 được Văn phòng C4 chứng thực ngày 08-01-2020. Ngày 07-02-2020, Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận trên trang 3 GCNQSDĐ số CP 937953 cấp ngày 25-01-2019 cho vợ chồng ông T1 cũng như thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông T1 sang bà C được Văn phòng C4 chứng thực ngày 13-4-2020 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận trên trang 3 GCNQSDĐ số CP 937953 cấp ngày 25-01-2019 cho bà C.

Ngày 09-6-2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận trên trang 4 Giấy chứng nhận số CP 937953 cấp ngày 25-01-2019 của bà C với nội

dung “Thửa số 202; 8,1m²... diện tích còn lại thửa 202: 840.9m²” thuộc thẩm quyền của Sở T, Văn phòng Đ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ quy định tại khoản 1 Điều 17; Điểm a khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014 của Bộ trưởng Bộ T5, khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Quyết định số 1146/QĐ-UBND ngày 13-5-2015 của UBND tỉnh B.

UBND huyện đề nghị Tòa án căn cứ vào nguồn gốc, hiện trạng, quá trình sử dụng đất của đương sự để xét xử theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng:

Các ông Nguyễn Văn K1, ông Nguyễn Tấn T3, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Nguyễn Văn Đ2 trình bày: Các ông bà là những hộ dân làm ruộng tiếp giáp phần đất tranh chấp mấy chục năm nay đều khẳng định vợ chồng ông S là người canh tác, trồng lúa từ năm 1986 cho đến nay. Các ông bà khẳng định phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông S.

Ông Trần Việt K trình bày:

Tại phiên tòa, ông K cho biết ông K là người hùn vốn với vợ chồng ông T1 để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn H3 với diện tích 7.633m², gồm nhiều thửa đất khác nhau, trong đó có thửa đất số 202, 203, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện Đ; HĐCNQSDĐ công chứng hợp pháp theo quy định của pháp luật. Sau đó, các bên bán lại cho bà C toàn bộ diện tích nêu trên.

Tại phiên tòa, luật sư Trịnh Thị H1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, lời khai những người làm chứng và Kết luận giám định số 82/KL-KTHS-TL ngày 02-6-2025 của Phòng K2 Công an tỉnh B thể hiện nguồn gốc đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông S từ năm 1986 đến nay. Đối với các chủ thể nhận chuyển nhượng từ trước đến nay chưa từng sử dụng đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 19/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử Bản án số 80/2025/DS-ST

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Ánh .

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Á đối với phần diện tích 348,8m² thuộc một phần của thửa đất số 202 và thửa đất số 203 có diện tích 537,6m², tờ bản đồ địa chính số 03, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh) theo Mảnh trích

đo địa chính ngày 03-10-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

(Kèm theo bản án này là Bản trích đo địa chính ngày 03-10-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ)

1.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 226143 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 10-7-2008 cho ông Trần Văn C1, đối với phần diện tích đất được công nhận tại mục 1.1 nêu trên.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 937953 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp ngày 25-01-2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Mai H2 (Chỉnh lý ngày 22-7-2020 đứng tên bà Trần Thị C), đối với phần diện tích đất được công nhận tại mục 1.1 nêu trên.

Ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Á có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nêu tại mục 1.1 nêu trên theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Trần Thị C có nghĩa vụ mang 01 (Một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 937953 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) cấp ngày 25-01-2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Mai H2 (Chỉnh lý ngày 22-7-2020 đứng tên bà Trần Thị C) đến nộp tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh trừ đi phần phần diện tích đã công nhận tại mục 1.1 nêu trên theo quy định của pháp luật.

1.3. Tuyên bố vô hiệu một phần các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã được công nhận nêu tại mục 1.1. nêu trên, cụ thể như sau:

- Hợp đồng số công chứng 188, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 (Nay là Văn phòng C5) công chứng ngày 01-02-2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn C1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mai H2.

- Hợp đồng số công chứng 420, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 (Nay là Văn phòng C3) công chứng ngày 22-02-2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mai H2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn H3, bà Ngô Thị Ngọc M.

- Hợp đồng số công chứng 58, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 (Nay là Văn phòng C5) công chứng ngày 08-01-2020 giữa bên

chuyển nhượng là ông Phạm Văn H3, bà Ngô Thị Ngọc M và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân T1, bà Lê Thị Thùy L.

- Hợp đồng số công chứng 698, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 (Nay là Văn phòng C5) công chứng ngày 13-04-2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân T1, bà Lê Thị Thùy L và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị C.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Thùy L có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị C số tiền 576.160.000 (Năm trăm bảy mươi sáu triệu, một trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị C phải trả lại cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Á số tiền là 15.370.000 (Mười lăm triệu, ba trăm bảy mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra, còn tuyên về án phí và các quy định về thi hành án dân sự, về quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 30/9/2025, ông Nguyễn Xuân T1 gửi đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm số 80/2025/DSST theo hướng buộc vợ chồng ông Phạm Văn H3, bà Ngô Thị Ngọc M phải trả lại cho ông T1 số tiền chênh lệch trong hợp đồng theo thời giá hiện tại khi xét xử phúc thẩm số tiền tương ứng là 576.160.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 trình bày: Kháng cáo yêu cầu hủy một phần Bản án sơ thẩm chuyển về Tòa án cấp sơ thẩm để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng ông Phạm Văn H3, bà Ngô Thị Ngọc M phải trả lại cho ông T1 số tiền chênh lệch trong hợp đồng theo thời giá hiện tại khi xét xử phúc thẩm số tiền tương ứng là 576.160.000 đồng vì Bản án sơ thẩm không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn H3, bà Ngô Thị Ngọc M với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân T1 được công chứng vào ngày 08/01/2020.

Ông K là đại diện theo ủy quyền của ông T1 thống nhất với ý kiến của luật sư.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Á đối với phần diện tích 348,8m² thuộc một phần của thửa đất số 202 và thửa đất số 203 có diện tích 537,6m², tờ bản đồ địa chính số 03, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, không ai kháng cáo phần này, yêu cầu kháng cáo của ông T1 không liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bà C, ông Đ có đơn xin xét xử vắng mặt và có đơn trình bày ý kiến yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng buộc ông Trần Văn C1 và bà Dương Thị Ngọc Y phải chịu vì ông C1, bà Y cũng là bị đơn trong vụ kiện và Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu đối với các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 348,8m² thuộc một phần thửa đất số 202 và thửa đất số 203 có diện tích 537,6m² tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã P, huyện L đều xuất phát từ lỗi của ông C1, bà Y trong việc kê khai cấp giấy chứng nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt.

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

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đúng thành phần và chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của ông T1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận giữa các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngày 30/9/2025, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của ông T1 là còn trong hạn luật định nên chấp nhận. Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ông T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần Bản án sơ thẩm chuyển về cho Tòa án cấp sơ thẩm để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét thấy cấp sơ thẩm đã có biên bản giải thích trường hợp giải

quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (bút lục 416) và đã thông báo thụ lý yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho ông T1; Tại phiên tòa sơ thẩm ông T1 có mặt và được giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng ông không có ý kiến hay yêu cầu. Bản án sơ thẩm cũng đã nhận định ông T1 được quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông không được chấp nhận.

[2.2]. Đối với ý kiến của ông Đ là đại diện theo ủy quyền của bà C, Hội đồng xét thấy bà C không kháng cáo, ý kiến của ông không liên quan đến nội dung ông T1 kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3]. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định trên cần phải giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 80/2025/DS - ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3]. Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T1.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 80/2025/DS - ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Anh .

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Á đối với phần diện tích 348,8m² thuộc một phần của thửa đất số 202 và thửa đất số 203 có diện tích 537,6m², tờ bản đồ địa chính số 03, tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Mạnh trích đo địa chính ngày 03-10-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

1.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 226143 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 10-7-2008 cho ông Trần Văn C1, đối với phần diện tích đất được công nhận tại mục 1.1 nêu trên.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 937953 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 25-01-2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Mai H2 (Chỉnh lý ngày 22-7-2020 đứng tên bà Trần Thị C), đối với phần diện tích đất được công nhận tại mục 1.1 nêu trên.

Ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị Á có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nêu tại mục 1.1 nêu trên theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Trần Thị C có nghĩa vụ mang 01 (Một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 937953 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 25-01-2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Mai H2 (Chỉnh lý ngày 22-7-2020 đứng tên bà Trần Thị C) đến nộp tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh trừ đi phần phần diện tích đã công nhận tại mục 1.1 nêu trên theo quy định của pháp luật.

1.3. Tuyên bố vô hiệu một phần các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã được công nhận nêu tại mục 1.1. nêu trên, cụ thể như sau:

- Hợp đồng số công chứng 188, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 (Nay là Văn phòng C5) công chứng ngày 01-02-2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn C1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mai H2.

- Hợp đồng số công chứng 420, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 (Nay là Văn phòng C3) công chứng ngày 22-02-2019 giữa bên

chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mai H2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn H3, bà Ngô Thị Ngọc M.

- Hợp đồng số công chứng 58, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 (Nay là Văn phòng C5) công chứng ngày 08-01-2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn H3, bà Ngô Thị Ngọc M và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân T1, bà Lê Thị Thùy L.

- Hợp đồng số công chứng 698, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 (Nay là Văn phòng C5) công chứng ngày 13-04-2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân T1, bà Lê Thị Thùy L và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị C.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Thùy L có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị C số tiền 576.160.000 (Năm trăm bảy mươi sáu triệu, một trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị C phải trả lại cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị Á số tiền là 15.370.000 (Mười lăm triệu, ba trăm bảy mươi ngàn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị C phải chịu án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được miễn án phí do có đơn xin miễn án phí thuộc trường hợp người cao tuổi được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

- Ông Trần Văn C1 và bà Dương Thị Ngọc Y phải chịu án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

- Ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Thùy L phải liên đới chịu án phí là 27.046.000 (Hai mươi bảy triệu, không trăm bốn mươi sáu ngàn) đồng.

- Bà Lê Thị Á được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0005047 ngày 27-6-2024 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (cũ) và huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) và 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0002374 ngày 02-4-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (cũ) và huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân T1 phải chịu được căn trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0024548 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Khu vực 13;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Bảo Thu