TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** Bản án số: 102/2025/DS-ST Ngày: 29/9/2025 "V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA 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 Lê Thị Thanh Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hoa.

2. Ông Lê Ngọc Phi.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Ngô Thị Hiệp - 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***: Bà Lê Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 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 dân sự thụ lý số 60/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2025/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đào Văn S, sinh năm 1957 và bà Đào Thị L, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, thôn P, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp P, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn S1, sinh năm 1992. (có mặt)

Địa chỉ: Số C T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Số C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Văn phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 14-8-2023 và Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Văn phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 31-10-2023.

Bị đơn: Ông Dương Văn S2, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, thôn L, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn N, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Kinh tế xã N, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bà Đào Thị H, sinh năm 1975. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, thôn L, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh);

3. Ông Hoàng H1, sinh năm 1959 và bà Đào Thị H2, sinh năm 1968. (Ông H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà H2 có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, thôn L, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh);

4. Ông Đào Văn B, sinh năm 1984 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, thôn L, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

-Người làm chứng:

1. Ông Đào Văn T, sinh năm 1941 (Đã chết trong quá trình tố tụng theo Trích lục khai tử số 21 ngày 24-7-2024 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Nay là Ủy ban nhân dân xã N, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ: Tổ E, thôn L, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh);

2. Ông Dương Văn L1, sinh năm 1970. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ E, thôn L, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh);

3. Ông Nguyễn Văn S3, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, thôn L, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh);

4. Ông Lý Văn T1, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ C, thôn L, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, nguyên đơn ông Đào Văn S, bà Đào Thị L, người đại diện ông Huỳnh Văn S1, trình bày: Ông Dương Văn S2 là em của ông Đào Văn S. Vào năm 1985, ông S, bà L có nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn T một phần đất có diện tích khoảng 1.000m^2, tại thôn L, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là ấp L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá chuyển nhượng 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi ngàn đồng). Việc chuyển nhượng giữa hai bên có làm giấy tay, giấy tay này do ông T viết, bà L là người ký tên vào giấy tay. Sau khi viết giấy tay và trả đủ tiền, ông T đã giao đất cho vợ chồng ông S, bà L sử dụng từ năm 1985. Lý do hai bên chỉ viết giấy tay vì vào thời điểm này, đất của ông T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, ông S, bà L là người trực tiếp canh tác trên đất và trồng hoa màu hàng năm. Đến năm 1996, ông S có làm nhà cho mẹ của ông S (bà Đào Thị H3) để bà H3 sinh sống trên đất này cùng người em trai út của ông S, ông S2 là ông Dương Văn L1. Đến năm 1997, do bà H3 bị bệnh nên ông Dương Văn S2 xin được về ở cùng với mẹ. Đến cuối năm 1997, bà H3 chết. Sau khi bà H3 chết, ông L1 lập gia đình nên không sống trên nhà đất này nữa chỉ còn mình ông S2. Đến năm 1999, ông S2 lấy vợ nên về sống bên gia đình vợ. Lúc này ông L1 mới xin tháo dỡ căn nhà cũ do ông S làm cho bà H3 trước đây để về làm nhà ở nên phần đất này chỉ còn đất trống. Riêng phần đất này sau đó ông S, bà L vẫn để cho ông S2 tiếp tục canh tác.

Đến năm 2009, khi ông S làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên mới biết toàn bộ phần diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 846730 ngày 13-01-2009, đối với thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, diện tích đất 965m^2, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Dương Văn S2. Ông S, bà L đã nhiều lần yêu cầu ông S2 phải trả lại diện tích đất này nhưng ông S2 không trả.

Năm 2020, ông S, bà L có làm đơn gửi Ban thôn L để yêu cầu ông S2 phải trả đất. Khi ban thôn hòa giải, nghĩ là tình anh em nên ông, bà cũng đã đồng ý cho ông S2 và ông L1 mỗi người được một nữa diện tích đất này. Sau đó, do ông S2 vẫn không chịu làm thủ tục để sang tên một nữa diện tích đất này cho ông L1 nên sau đó, ông S, bà L mới làm đơn tranh chấp đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C (cũ) hòa giải nhưng ông S2 vẫn không đến làm việc.

Nay, ông S, bà L khởi kiện yêu cầu ông S2 và vợ của ông S2 là bà Đào Thị H phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, cho ông S, bà L; yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 846730 do UBND huyện C (cũ) cấp cho ông Dương Văn S2 ngày 13-01-2009, đối với thửa đất số 26614.21.5, có diện tích đất 965m^2, còn theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 896,1m^2, tờ bản đồ số 21, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) và công nhận thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông S, bà L.

Ông S, bà L đồng ý theo Mảnh trích đo địa chính số 615/4/2023 ngày 17-5-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, kết quả định giá tài sản ngày 14-5-2024 của Hội đồng định giá tài sản huyện C và không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Dương Văn S2, trình bày: Ông S2 là em ruột của ông Đào Văn S. Vào năm 1985, ông S và bà L có nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn T diện tích đất khoảng 1.000m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông S, bà L nhận chuyển nhượng diện tích đất này với mục đích để tặng cho ông S2 canh tác và chăm sóc mẹ già là bà Đào Thị H3. Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa hai bên chỉ nói miệng, không làm giấy tờ. Theo ông S2 được biết thửa đất này vào thời điểm ông S, bà L tặng cho ông S2 thì vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà L.

Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, ông S2 và mẹ bắt đầu xây nhà để sinh sống và canh tác từ năm 1985. Ban đầu ông S, bà L cho ông S2 sườn nhà làm bằng gỗ sau đó ông S có thuê ông Đào Văn C, sinh năm 1970 (anh rễ của ông S2) làm lại nhà và lợp lại mái bằng lá dừa. Khoảng năm 1995, em trai út của ông S2 là ông Dương Văn L1 xin được về ở cùng với ông S2 và bà H3. Đến năm 1997, bà H3 chết nên chỉ còn ông S2 và ông L1 sinh sống tại căn nhà này. Đến năm 1999, ông L1 lập gia đình nên ông L1 xin tháo dỡ căn nhà cũ của ông S2 để về làm nhà ở nên phần đất này chỉ còn đất trống. Lúc này ông S2 cũng chuyển về nhà vợ tại địa chỉ tổ B, thôn L, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là

xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) để sống còn trên phần đất này ông S2 trồng hoa màu và sau đó trồng tiêu, hiện nay cây tiêu vẫn còn.

Đến năm 2009, ông S2 làm thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Vì không có tiền nên bà L, ông S có cho ông S2 mượn số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) để làm giấy tờ. Ngày 13-01-2009, ông S2 đã được UBND huyện C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 846730 đối với thửa đất số 26614.21.5, có diện tích đất 965m^2, tờ bản đồ số 21, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nay, ông S, bà L yêu cầu ông S2, bà H phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21; yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 846730 do UBND huyện C cấp cho ông Dương Văn S2 ngày 13-01-2009, đối với thửa đất số 26614.21.5, có diện tích đất 965m^2, còn theo kết quả đo đạc có diện tích 896,1m^2, tờ bản đồ số 21, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) và công nhận thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông S, bà L thì ông S2 không đồng ý vì thửa đất này do ông S, bà L đã tặng cho ông S2; ông S2 đã canh tác liên tục từ năm 1985 cho đến nay và không tranh chấp với ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, trình bày:

1. Ông Hoàng H1 và bà Đào Thị H2: Ông H1 và bà H2 là vợ chồng, sống chung vào khoảng năm 1991 nhưng đến năm 2024 mới đăng ký kết hôn. Ông H1, bà H2 là chủ sử dụng của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 842634 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 03-6-2015.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 615/4/2023 ngày 17-5-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C4 về kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp của thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, xã Đ giữa nguyên đơn ông Đào Văn S, bà Đào Thị L với bị đơn ông Dương Văn S2 thể hiện có phần diện tích đất 12,6m^2 mà thực tế ông H1, bà H2 đang sử dụng nhưng thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21, xã Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước đã cấp cho ông Dương Văn S2. Còn phần diện tích đất 1,7m^2 thực tế ông S2 đang sử dụng nhưng lại thuộc thửa đất số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 842634 mà Nhà nước đã cấp cho ông H1, bà H2.

Ông H1, bà H2 khẳng định giữa phần đất của ông, bà với phần đất mà ông Dương Văn S2 đang sử dụng đã có hàng ranh từ trước vì đất này có nguồn gốc từ cha mẹ của bà Đào Thị H2 sử dụng rồi để lại cho bà H2. Hai bên cũng sử dụng ổn định tứ trước đến nay không có tranh chấp. Nay, ông H1, bà H2 cũng không có tranh chấp đối với phần đất có diện tích 1,7m^2 và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Ông Đào Văn B: Ông B là chủ sử dụng của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 842632.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 615/4/2023 ngày 17-5-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C4 về kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp của thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, xã Đ giữa nguyên đơn ông Đào Văn S, bà Đào Thị L với bị đơn ông Dương Văn S2 thể hiện phần diện tích đất 5,7m^2 thực tế ông S2 đang sử dụng nhưng lại thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 842632 được cấp cho ông B.

Ông B khẳng định giữa phần đất của ông với phần đất của ông Dương Văn S2 đang sử dụng đã có hàng ranh từ trước vì đất này có nguồn gốc từ ông bà ngoại của ông B cho mẹ của ông là bà Đào Thị H2 (chồng là ông Hoàng H1) sử dụng rồi bà H2 mới tặng cho ông B. Hai bên cũng đã sử dụng ổn định không có tranh chấp. Nay, ông B không tranh chấp đối với phần đất có diện tích 5,7m^2 nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

3. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, Thành phố Hồ Chí Minh):

Theo Công văn số 7404/UBND-TNMT ngày 20-11-2023 của Ủy ban nhân dân huyện C: Tài sản mà các bên tranh chấp là quyền sử dụng 965m^2, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh), mục đích sử dụng là đất ở (300m^2) và đất trồng cây hàng năm khác (665m^2), phần diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AN 846730 ngày 13-01-2009 cho ông Dương Văn S2. Nguồn gốc sử dụng đất theo nội dung kê khai đăng ký của ông Dương Văn S2 và được Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận là "Đất có nguồn gốc khai phá năm 1984, làm nhà ở ổn định từ năm 1985 đến nay". Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn S2 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Sổ mục kê đất đai năm 1999 không ghi thông tin chủ sử dụng đất của thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, xã Đ; Sổ mục kê đất đai năm 2004 và năm 2009 ghi thông tin chủ sử dụng đất này là ông Dương Văn S2.

Về nội dung này, Ủy ban nhân dân huyện Đ Tòa án xem xét giải quyết công nhận quyền sử dụng cho chủ sử dụng đất hợp pháp; Ủy ban nhân dân huyện sẽ thực hiện nội dung các phần việc mà Bản án hoặc Quyết định của cơ quan Tòa án theo đúng quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N đồng ý theo ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) và không có ý kiến bổ sung.

Người làm chứng:

1. Ông Đào Văn T:

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh), ông Đào Văn T, trình bày: Ông T với ông Đào Văn S, bà Đào Thị L, ông Dương Văn S2 chỉ là quan hệ quen biết vì lúc trước ông T có chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L còn ông S2 là em của ông S.

Trước đây, ông không nhớ rõ thời gian, cha của ông có cho ông một phần đất có diện tích khoảng 01 sào (1.000m^2) ở thôn L, xã Đ. Lúc này ông có làm một căn nhà để sinh sống và canh tác trên phần đất này. Đến năm 1985, ông mới chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà L. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có làm giấy tay, giấy tay này do ông viết, với giá chuyển nhượng 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi ngàn đồng). Sau khi viết giấy tay và nhận đủ tiền, ông đã giao đất cho vợ chồng bà L sử dụng. Vào thời điểm chuyển nhượng đất, đất của ông cũng chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này có tứ cận vào thời điểm đó như sau: Phía Đông giáp đất ông Dương T2 (hiện ông T2 đã chết), phía Tây giáp đất bà Đào Thị B1 (hiện bà B1 đã chết), phía Nam giáp đất ông C1, ông Đ (hiện ông C1, ông Đ đang sống tại thôn L, xã Đ), phía Bắc giáp đất bà Đào Thị H2 (Bà H2 hiện đang sống tại thôn L, xã Đ). Sau khi chuyển nhượng xong, ông cũng sinh sống cách thửa đất cũ này khoảng 02km. Sau đó, ông không biết đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai nhưng ông thấy hiện phần đất này ông Dương Văn S2 em trai của ông Đào Văn S đang sử dụng.

2. Ông Dương Văn L1: Ông L1 với ông Đào Văn S, ông Dương Văn S2 là anh em ruột còn bà Đào Thị L là chị dâu của ông.

Ông không nhớ rõ thời gian, chỉ nhớ khoảng trước năm 1996, anh trai của ông là ông Đào Văn S có nhận chuyển nhượng một thửa đất theo ông biết có diện tích khoảng 01 sào (1.000m^2), tọa lạc tại thôn L, xã Đ, huyện C (nay là ấp L, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Đào Văn T. Tứ cận của thửa đất này ông không biết.

Khoảng năm 1996, ông S có làm một căn nhà bằng gỗ trên đất này để cho mẹ là bà Đào Thị H3 về sinh sống. Lúc này do ông L1 cũng chưa có gia đình nên về sống chung cùng bà H3. Khoảng một năm sau, ông Dương Văn S2 cũng là anh trai của ông L1 lúc đó đang sống tại xã H mới về sống chung vì lúc này bà H3 bị bệnh nặng nên cần người thay nhau chăm sóc. Đến cuối năm 1997, bà H3 chết. Sau khi bà H3 chết thì ông cũng lập gia đình và về sống bên gia đình vợ cách đó khoảng 06 km nên chỉ còn ông S2 sinh sống trên nhà đất này. Khoảng năm 1999, ông S2 cũng lập gia đình và về sống với gia đình bên vợ cũng gần đó. Vì không còn ai sinh sống trên nhà đất này nữa nên ông L1 có xin ông S tháo dỡ toàn bộ căn nhà gỗ để về làm nhà ở cho gia đình ông. Còn sau đó ông S có cho ông S2 tiếp tục sử dụng phần đất này hay không thì ông không biết.

Ông L1 khẳng định phần đất hiện ông S, bà L đang tranh chấp với ông S2 chính là phần đất mà trước đây ông S nhận chuyển nhượng từ ông T và sau đó cho bà H3, ông L1 và ông S2 sinh sống vào khoảng năm 1996.

3. Ông Lý Văn T1: Ông T1 với ông Đào Văn S, bà Đào Thị L, ông Dương Văn S2 chỉ là quan hệ quen biết vì trước đây ông làm trưởng thôn Lồ Ồ.

Theo ông biết nguồn gốc thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 846730 ngày 13-01-2009 có diện tích 965m^2, thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) hiện vợ chồng ông S, bà L đang tranh chấp với ông Dương Văn S2 là của vợ chồng ông S mua lại của ông Đào Văn T.

Vào thời điểm đó, ông S có cho ông S2 về ở nhờ trên thửa đất này của ông S để chăm sóc mẹ của ông S, ông S2 vì lúc này ông S2 chưa lập gia đình và đang đi ở cho nhà người khác. Ông T1 biết ông S có làm một căn nhà lá để cho 02 mẹ con ông S2 ở. Sau đó, có ông L1 cũng là em của ông S, ông S2 về sống chung. Sau đó bà mẹ của ông S chết, rồi ông L1 lấy vợ, ông thấy chỉ còn ông S2 sống tại đó.

Sau đó, ông biết do ông S2 làm thủ tục để được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này mà không hỏi ý kiến của vợ chồng ông S nên vào ngày 12-5-2020, ông S mới có đơn khiếu nại đến ban thôn L để yêu cầu ông S2 trả lại thửa đất này. Tại buổi hòa giải, ông S cũng đã đồng ý cho

ông S2 một ½ thửa đất còn ½ thửa đất thì cho ông Dương Văn L1 và ông S2 cũng đồng ý. Trong buổi làm việc ông S2 còn cho rằng số tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông T là của ông S2 đưa cho ông S nhưng ông S cho rằng ông S2 có đưa tiền nhờ ông S mua đất cho ông S2 nhưng là thửa đất khác. Theo ông T1 biết ông S2 có nhờ ông S mua đất nhưng là mua đất của ông Nguyễn Văn S3 không phải đất của ông T, ông Nguyễn Văn S3 này cũng đang sinh sống tại xã Đ còn số tiền cụ thể ông S2 đưa cho ông S3 thì ông không biết.

4. Ông Nguyễn Văn S3: Ông S3 với ông Đào Văn S, ông Dương Văn S2 chỉ là quan hệ thông gia vì vợ của ông là em họ của ông Đào Văn S, ông Dương Văn S2.

Theo ông biết nguồn gốc thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 846730 ngày 13-01-2009, thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, có diện tích 965m^2, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) hiện vợ chồng ông S, bà L đang tranh chấp với ông Dương Văn S2 là của vợ chồng ông S nhận chuyển nhượng lại của ông Đào Văn T.

Lý do ông biết vì ông có tham gia buổi hòa giải ngày 12-5-2020 của thôn L do ông Đào Văn S có đơn khiếu nại đến ban thôn L để yêu cầu ông S2 trả lại thửa đất này. Ông nhớ tại buổi hòa giải sau khi nghe ban hòa giải phân tích, ông Đào Văn S đồng ý cho lại diện tích đất này cho ông Dương Văn S2 và ông Dương Văn L1. Sau đó, ban thôn L mới lập biên bản ghi nhận sự tự thỏa thuận này của ông S.

Ngoài ra, tại buổi làm việc này, ông S2 còn cho rằng diện tích đất này do ông S2 đưa tiền nhờ ông S mua giùm nhưng theo ông biết ông S2 có đưa tiền nhờ ông S mua đất nhưng số tiền đó là ông Đào Văn S dùng để mua đất của ông vào khoảng năm 1990 (không phải mua đất của ông Đào Văn T). Vì khoảng trước năm 1990, ông có khai hoang đất gần đất của ông Đào Văn S tại thôn P, xã Đ. Ông canh tác được một thời gian rồi mới có ý định chuyển nhượng lại phần đất có diện tích khoảng hơn 2.000m^2. Khi nghe tin ông muốn bán đất, ông Đào Văn S có hỏi và nói mua cho em của ông S nên sau đó ông có bán cho ông Đào Văn S với giá 05 phân vàng 24K. Sau khi ông S mua xong, ông thấy ông S2 là người trực tiếp canh tác đất này chứ không phải ông Đào Văn S. Ông S2 canh tác được một thời gian rồi ông S2 cũng đã bán lại cho người khác nhưng ông không biết tên.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của

nguyên đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đào Thị H chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nghĩa và nghĩa vụ tố tụng; về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát có vi phạm nên đề nghị Tòa án khắc phục.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 188, Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 846730 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp cho ông Dương Văn S2.

Công nhận cho ông Đào Văn S, bà Đào Thị L được quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 896,1m^2, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, xã Đ (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông S, bà L được quyền sở hữu toàn bộ tài sản có trên đất và trả lại cho ông S2 giá trị đất, tài sản có trên đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản.

Về chi phí tố tụng, án phí đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn và công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên đây là vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất";* phần diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) nên Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đào Thị H (vợ của bị đơn) đã được đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng H1, ông Đào Văn B, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là Chủ tịch UBND xã N và người đại diện theo ủy quyền vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 14-12-2022, ông Đào Văn C có bản tường trình gửi cho Tòa án, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông C để lấy lời khai nhưng ông Đào Văn C không đến theo Giấy triệu tập nên Tòa án không đưa ông C vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn S4, bà Đào Thị L về việc yêu cầu ông Dương Văn S2, bà Đào Thị H phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, có diện tích 965m^2, diện tích đo đạc thực tế 896,1m^2, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Mảnh trích đo địa chính số 615/4/2023 ngày 17-5-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C4, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng thửa đất này cho ông S, bà L, thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng:

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất nguồn gốc của thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, có diện tích 965m^2, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 846730 ngày 13-01-2009 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp cho bị đơn ông Dương Văn S2 là của ông Đào Văn S, bà Đào Thị L nhận chuyển nhượng từ ông Đào Văn T vào năm 1985. Tại thời điểm ông S, bà L nhận chuyển nhượng đất của ông T cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông S, bà L xác định không có việc ông, bà tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông S2. Vào năm 1985, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Đào Văn T thì thời gian đầu vợ chồng ông canh tác. Đến năm 1996, ông S có làm nhà trên đất này để cho bà Đào Thị H3 sinh sống cùng người em trai út của ông S là ông Dương Văn L1. Đến năm 1997, do bà H3 bị bệnh nên ông S2 mới xin được về ở cùng với mẹ.

Theo ông S2, đất này là của vợ chồng ông S, bà L nhận chuyển nhượng từ ông T để tặng cho ông S2 vào năm 1985. Mục đích để ông S2 làm nhà ở, chăm sóc mẹ già là bà Đào Thị H3 và sau này có thêm em trai là ông Dương Văn L1 về sống chung để phụ chăm sóc, nuôi dưỡng lúc bà H3 còn sống. Tuy nhiên, bị

đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc nguyên đơn tặng cho quyền sử dụng đất này cho bị đơn từ năm 1985.

Ông Dương Văn L1 (ông L1 là em của ông Đào Văn S và ông Dương Văn S2) cũng xác định vào năm 1996, ông Đào Văn S chính là người đã làm căn nhà bằng gỗ trên đất này để cho mẹ là bà Đào Thị H3 về sinh sống (không phải ông Dương Văn S2 làm). Khoảng năm 1997, khi bà H3 bị bệnh ông Dương Văn S2 mới xin về sống chung để cùng ông L1 chăm sóc bà H3.

Tại Biên bản hòa giải ngày 12-5-2020 của Ban thôn L, xã Đ về hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất theo đơn yêu cầu của ông Đào Văn S với ông Dương Văn S2, trong đó có nội dung ông S2 cho rằng tiền ông S nhận chuyển nhượng đất từ ông T là do ông S2 đưa cho ông S. Ông S cho rằng ông S2 có đưa tiền nhờ ông S nhận chuyển nhượng đất cho ông S2 nhưng là thửa đất khác (đất của ông Nguyễn Văn S3) không phải thửa đất của ông T.

Ông Nguyễn Văn S3, ông Lý Văn T1 cũng xác định đúng như ông Đào Văn S trình bày.

Từ những phân tích trên thấy, có cơ sở để xác định thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) hiện các bên đang tranh chấp là của ông Đào Văn S, bà Đào Thị L nhận chuyển nhượng từ ông Đào Văn T từ năm 1985. Tại thời điểm chuyển nhượng đất của ông Đào Văn T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1996, ông Đào Văn S mới làm 01 căn nhà để cho mẹ của ông là bà Đào Thị H3 và em trai là ông Dương Văn L1 sinh sống. Đến năm 1997, ông Dương Văn S2 mới về sinh sống trên nhà, đất này cùng bà H3 và ông L1.

Như vậy, không có việc vợ chồng ông S, bà L đã tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông S2 từ năm 1985 như ông S2 trình bày.

[2.2] Về việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất:

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 846730 ngày 13-01-2009 của Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cho ông Dương Văn S2, đối với thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, có diện tích 965m^2, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh), thấy:

Ngày 24-4-2008, ông Dương Văn S2 có Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với: Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tại thôn L, xã Đ (nay là ấp L, xã N), có diện tích 965m^2, mục đích sử dụng là đất thổ cư (ONT) và cây lâu năm (CLN); nguồn gốc sử dụng đất: khai phá năm 1984, làm nhà ở từ tháng 02/1985 đến nay.

Theo đơn yêu cầu cấp Giấy, ông S2 khai nguồn gốc thửa đất số 05 là do khai phá năm 1984 tuy nhiên như vừa phân tích tại Mục [2.1], ông S2 lại khai nhận nguồn gốc đất của thửa đất này (thửa đất số 05) là do ông Đào Văn S tặng cho ông S2 từ năm 1985 nhưng ông S2 cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc tặng cho này. Điều này cho thấy việc ông S2 tự ý làm thủ tục đăng ký, kê khai để được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này khi chưa được sự đồng ý của ông S, bà L theo ý kiến trình bày của ông S, bà L là phù hợp.

[2.3]. Xét thấy, tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 846730 ngày 13-01-2009 cho ông Dương Văn S2 đối với thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, có diện tích 965m^2, xã Đ, đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Nhưng như vừa phân tích trên, khi chưa có sự đồng ý của chủ sử dụng đất (vợ chồng ông S, bà L) nhưng ông S2 đã tự ý làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy đối với thửa đất này là không đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 187, 188 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nay, ông S, bà L yêu cầu ông S2, bà H phải trả lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S2 đồng thời công nhận quyền sử dụng đất này cho ông S, bà L là phù hợp.

[2.3]. Về kết quả đo đạc thực tế đất tranh chấp:

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C4 thể hiện, trong diện tích đất bị đơn đang sử dụng (ranh theo hiện trạng) có phần diện tích đất 5,7m^2 thực tế ông S2 đang sử dụng nhưng lại thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 842632 cho ông Đào Văn B và phần diện tích đất 12,6m^2 thực tế ông H1, bà H2 đang sử dụng nhưng thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S2; phần diện tích đất 1,7m^2 thực tế ông S2 đang sử dụng nhưng lại thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 842634 cho ông H1, bà H2.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H1, bà H2, ông B, ông S, bà L không có tranh chấp đối với nội dung này nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

Đối với phần diện tích đất 49,6m^2, là một phần của thửa đất số 26614.21.5, 5, tờ bản đồ 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông S2 nhưng thực tế ông Đào Văn C (em rễ của ông S, ông S2) đang sử dụng nhưng ông S, bà L không yêu cầu giải quyết.

Đối với bị đơn ông S2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đào Thị H (là vợ của ông S2) đã được Tòa án thông báo về kết quả đo đạc đất tranh chấp, kết quả định giá tài sản nhưng không có ý kiến phản hồi đối với nội dung Thông báo của Tòa án.

Do đó, chỉ có cơ sở xem xét, giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 896,1m^2, thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Mảnh trích đo Địa chính số 615/4/2023 ngày 17-5-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C4.

[2.4]. Về giá trị của tài sản có trên phần diện tích đất tranh chấp, thấy:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Biên bản định giá tài sản tranh chấp thể hiện trên phần diện tích đất tranh chấp, có các tài sản gồm:

01 Giếng đào, có đường kính lớn hơn 01m, sâu 20m; trong đó ông S đào 13m, ông S2 đào thêm 07m, có giá 562.000 đồng/01 mét sâu nên giếng đào trị giá là: 20m x 562.000 đồng/01m = 11.240.000 đồng (Mười một triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng). Trong đó thuộc quyền sở hữu của ông S là 13m x 562.000 đồng/01m = 7.306.000 đồng (Bảy triệu ba trăm linh sáu ngàn đồng), thuộc quyền sở hữu của ông S2 là 07m x 562.000 đồng/01m = 3.934.000 đồng (Ba triệu chín trăm ba mươi bốn ngàn đồng); 01 hàng rào lưới B40, cao 1,5m, trụ bê-tông, cốt thép, khoảng cách 03m/01 trụ, có chiều dài 20,92m, có giá 281.000 đồng/01 mét dài, giá trị sử dụng còn lại 50%, nên hàng rào B40 trị giá là: 20,92m x 281.000 đồng/01 mét dài x 50% = 2.939.260 đồng (Hai triệu chín trăm ba mươi chín ngàn hai trăm sáu mươi đồng); 01 hàng rào lưới B40, trụ cây tạp, lưới cao 1,5m, có chiều dài 35m, đơn giá 190.000 đồng/01 mét dài, giá trị sử dụng còn lại 50% nên trị giá: là 35 mét dài x 190.000 đồng/01 mét dài x 50% = 3.325.000 đồng (Ba triệu ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Tổng giá trị vật kiến trúc có trên đất thuộc quyền sở hữu của bị đơn: 3.934.000 đồng + 2.939.260 đồng + 3.325.000 đồng = 10.198.260 đồng.

Cây trồng có trên đất gồm: 162 cây gòn có đường kính 20, có giá 137.098 đồng/01 cây nên trị giá là: 162 cây x 137.098 đồng = 23.032.464 đồng (Hai mươi ba triệu không trăm ba mươi hai ngàn bốn trăm sáu mươi bốn đồng); 62 cây tiêu loại C, có giá 521.000 đồng/01 cây nên trị giá là: 62 cây x 521.000 đồng = 32.302.000 đồng (Ba mươi hai triệu ba trăm linh hai ngàn đồng).

Tổng giá trị cây trồng có trên đất: 23.032.464 đồng + 32.302.000 đồng = 55.334.464 đồng (Năm mươi lăm triệu ba trăm ba mươi bốn ngàn bốn trăm sáu mươi bốn đồng).

Tổng giá trị tài sản thuộc quyền sở hữu của bị đơn có trên đất là 10.198.260 đồng + 55.334.464 đồng = 65.532.724 đồng (Sáu mươi lăm triệu năm trăm ba mươi hai ngàn bảy trăm hai mươi bốn đồng).

Xét thấy, các tài sản gồm giếng đào, hàng rào, cây trồng có trên đất theo ông S, bà L xác định (ngoại trừ phần 13m của 01 giếng đào của ông S, bà L) là của bị đơn. Tuy nhiên, để buộc ông S2, bà H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản này trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì có phần tài sản không di dời được ngoài ra còn gây thiệt hại lớn hơn về vật chất. Do đó, để đảm bảo quá trình sử dụng đất và tài sản trên đất ổn định, bảo toàn giá trị tài sản thì cần để nguyên đơn được tiếp tục sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản có trên đất đồng thời nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn giá trị của tài sản này theo giá của Hội đồng định giá tài sản là phù hợp.

[3]. Từ những phân tích trên thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu vợ chồng ông S2 phải có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng thửa đất số 26614.21.5, yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 846730 ngày 13-01-2009 do UBND huyện C (cũ) cấp cho ông Dương Văn S2 đối với thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất này cho nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại các Điều 115, 163, 165, 166, 169, 187, 188, 221, 235 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5, khoản 7 Điều 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

[4] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 7.400.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm ngàn đồng) gồm chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp đủ và đã chi phí hết nên cần buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[6] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì bị đơn, bà Đào Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan tham gia tố tụng về phía bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST) không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, nguyên đơn phải chịu án phí DSST có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán giá trị tài sản cho bị đơn là 65.532.724 đồng x 5% = 3.277.000 đồng (Ba triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) nhưng ông S, bà L là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 228, 229, 235, 266; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Căn cứ các Điều 115, 163, 165, 166, 169, 187, 188, 221, 235 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5, khoản 7 Điều 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 ngày 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn S, bà Đào Thị L về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Dương Văn S2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị H.

1.1 Công nhận thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, có diện tích đo đạc thực tế 896,1m^2, tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Đào Văn S, bà Đào Thị L.

1.2. Buộc ông Dương Văn S2, bà Đào Thị H trả lại cho ông Đào Văn S, bà Đào Thị L thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, có diện tích đo đạc thực tế 896,1m^2, tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 846730 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 13-01-2009 cho ông Dương Văn S2, đối với thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.4. Ông Đào Văn S, bà Đào Thị L liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai đối với thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, diện tích 896,1m^2, tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định của pháp luật.

(Vị trí đất tranh chấp theo Mảnh trích đo Địa chính số 615/4/2023 ngày 17-5-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C4).

1.5 Ông Đào Văn S, bà Đào Thị L được quyền sở hữu toàn bộ tài sản có trên thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, diện tích 896,1m^2, tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) gồm: 01 Giếng đào, có đường kính lớn hơn 01m, sâu 20m; 01 hàng rào lưới B40, cao 1,5m, trụ bê-tông, cốt thép, khoảng cách 03m/01 trụ, có chiều dài 20,92 m, 01 hàng rào lưới B40, trụ cây tạp, lưới cao 1,5m, có chiều dài 35m và toàn bộ cây trồng có trên đất.

1.6. Buộc ông Dương Văn S2, bà Đào Thị H phải giao tài sản nêu trên cho ông Đào Văn S, bà Đào Thị L.

1.7. Buộc ông Đào Văn S, bà Đào Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Dương Văn S2, bà Đào Thị H giá trị tài sản có trên thửa đất số 26614.21.5, tờ bản đồ số 21, diện tích 896,1m^2, tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) theo kết quả định của Hội đồng định giá tài sản huyện C là 65.532.724 đồng (Sáu mươi lăm triệu năm trăm ba mươi hai ngàn bảy trăm hai mươi bốn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả lại số tiền 7.400.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm ngàn đồng) cho nguyên đơn.

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí: Ông Dương Văn S2, bà Đào Thị H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí DSST.

Ông Đào Văn S, bà Đào Thị L thuộc trường hợp được miễn tiền án phí.

Thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 29-9-2025); đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

(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 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").

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
-VKSND khu vực 14 - TP. Hồ Chí Minh;
- CN VPĐKĐĐ H. Châu Đức;
- Sở Tư pháp TP. Hồ Chí Minh;
-Thi hành án DS TP. HCM
- Phòng THA DS KV 14, TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Nga