

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ**

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

Bản án số: **311/2026/DS-PT**

Ngày: 28/4/2026

V/v: “T/c quyền sử dụng đất;
hủy giấy chứng nhận QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các thẩm phán: Bà Thái Thị Thanh Bình

Ông Trần Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Từ ngày 23 tháng 4 đến ngày 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 463/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 251/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 324/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Ngọc A**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số nhà 71, đường P88, khu phố 5A, phường L, thành phố B (nay là khu phố 32, phường L), tỉnh Đ.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Tổ 20, Khu dân cư ấp T, xã H, huyện T (nay là phường H), tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Việt D**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số nhà 71, đường P88, khu phố 5A, phường L, thành phố B (nay là khu phố 32, phường L), tỉnh Đ.

2. Bà **Bùi Thị T**, sinh năm 1984.

Địa chỉ liên hệ: xóm 6, xã N, huyện N, tỉnh N (nay là xã N, tỉnh N).

3. Ông **Bùi Đình B**, sinh năm 1973.

4. Bà **Phạm Thị Bích L**, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: 296/6, tổ 36, khu phố 4, phường B, thành phố B (nay là khu phố 32, phường T), tỉnh Đ.

5. Bà **Vũ Thị H**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 32 đường N14, khu dân cư V, phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đ.

(Bà A, ông C, ông D có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc A trình bày:

Vào ngày 02 tháng 4 năm 2018, bà nhận chuyển nhượng của ông Bùi Đình B diện tích đất 27.227m² phường L, tỉnh Đ. Nguồn gốc đất này do ông B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung K vào năm 2016 thuộc thửa số 23, tờ bản đồ 92 phường L được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận sử dụng đất số BY 389618 ngày 17/3/2015 đứng tên ông K. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa số 63, tờ bản đồ số 47, diện tích 25.489,1m², diện tích khoảng 1.700m² còn lại do dính ao, nên ông B chưa lại làm thủ tục đo vẽ sau. Khi chuyển nhượng đất cho bà, ông B trực tiếp chỉ ranh mốc đất, đối với phần đất khoảng 1.700m² chưa làm thủ tục đo vẽ thì hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng giấy tay ngày 02/4/2018 với giá 750.000.000 đồng.

Khi bà đi liên hệ làm thủ tục đo vẽ lại phần đất khoảng 1.700m² thì được biết, đất này ông Nguyễn Văn C đã làm thủ tục xin cấp đổi vào thửa đất số 15, tờ bản đồ 50, phường L, tỉnh Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA750305 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/11/2020 đứng tên ông Nguyễn Văn C, bà Bùi Thị T, diện tích 8.990,6m² trong đó diện tích được cấp là 6.769,7m², không được cấp là 2.220,9m². Như vậy, diện tích bà A mua bằng giấy tay khoảng 1.700m² vào năm 2018 của ông B đã bị ông C, bà T lén lút đăng ký kê khai và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA750305, ngày 31/11/2020.

Bà A khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn C trả lại diện tích đất 1.715m² thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 92 (nay là một phần thửa số 15, tờ bản đồ số 50), phường L, tỉnh Đ và đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA750305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/11/2020 đối với diện tích 2.220,9m² mà vợ chồng ông C, bà T không được công nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà A rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn C

trả lại cho bà A giá trị diện tích đất 1.012,2m² (theo bản đồ hiện trạng số 2639/2023 ngày 21/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Biên Hòa), thành tiền là 1.417.080.000 đồng theo giá của chứng thư thẩm định số 009 ngày 25/9/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày 02/3/2004, ông nhận chuyển nhượng đất bằng giấy tay của bà Vũ Thị X. Thời điểm này, bà X chưa được cấp quyền sử dụng đất và ông được trả dân tiền. Đất bà X chuyển nhượng cho ông là ao cá và rừng rậm rạp, địa chính không đo được chính xác, nhưng bà X đã giao đất cho ông và ông sử dụng ổn định đến nay. Năm 2010, bà X làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có đất đã bán cho ông là thửa 27, tờ bản đồ số 92, phường L, loại đất: ao; ngày 29/10/2010 bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 27, tờ bản đồ 92, diện tích 6.769,7m². Năm 2011, bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng (theo mẫu) cho ông đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 92, phường L. Thực tế ông đã sử dụng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 92 là cái ao theo ranh hiện trạng do bà X giao; thửa đất 27 này giáp ranh với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 92 của ông K, ông K chuyển nhượng thửa 23 cho ông B, ông B được cấp đổi sổ đỏ thành thửa 63, tờ bản đồ số 47, diện tích là 25.489,1m² và chuyển nhượng cho bà A.

Ngày 04/11/2014, ông làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa 27, tờ bản đồ số 92 thành thửa số 15, tờ bản đồ số 50 theo hiện trạng đất thực tế bà X đã giao trước đó, diện tích là 8.990,6m², bà A có ký giấy giáp ranh đất cho ông vào năm 2019 và được UBND phường xác nhận. Nhưng đến ngày 19/12/2020, bà A lại có đơn kiến nghị ngăn chặn gửi Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã lập biên bản, xác định đơn của bà A là không hợp lý, nên đã bác, đồng thời cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông ngày 31/12/2020, thửa 15, tờ bản đồ số 50, diện tích 8.990,6m².

Ông được biết, thửa 23, tờ bản đồ số 92, diện tích 27.227m² ông Nguyễn Trung K được cấp năm 2015, sau đó ông K chuyển nhượng cho ông B, thì ông B đã được cấp đổi thành thửa 63, tờ bản đồ số 47, diện tích còn lại là 25.489m² và ông B chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngọc A theo diện tích đất giảm này. Khi ông B kê khai cấp đổi cũng nêu rõ lý do vì sao diện tích đất bị giảm, việc này được địa chính và Chủ tịch ủy ban phường L ký xác nhận.

Diện tích đất 1.012,2m² bà A đang tranh chấp hiện nay là một phần ao thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 50. Toàn bộ thửa 15 (thửa cũ số 27) là đất ao ông đã sử dụng từ khi bà X chuyển nhượng và giao cho ông đến nay. Ranh đất của thửa 15 mới (27 cũ) với thửa 63 của bà A (thửa 23 cũ) là bờ ao ông đã sử dụng từ những năm 2004, bà A mới mua thửa đất số 63 của ông B năm 2018, nên không có việc ông lấn đất của bà A. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A.

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

Bà T thống nhất với trình bày của ông C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Bùi Đình B, bà Phạm Thị Bích L trình bày:

Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 92, phường L, diện tích 27.227m² có nguồn gốc do Nhà nước cấp cho ông Nguyễn Trung K.

Ngày 15/6/2016, ông K chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà L theo Hợp đồng công chứng số 002968 tại Phòng công chứng Lê T. Ông K đã giao đất cho ông B, bà L và vợ chồng ông, bà đã giao đủ tiền cho ông K. Nay do vẽ lại thì đất này đã thay đổi thành thửa 63, tờ 47, phường L, diện tích giảm còn 25.489,1m², lý do giảm ông bà không biết rõ.

Ngày 02/4/2018, ông B, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 63, tờ bản đồ 47 cho bà Trần Thị Ngọc A tại phòng công chứng Phan Thiên D. Do diện tích đất 1.700m² thuộc thửa 23, tờ bản đồ 92 mua của ông K sang tên cho vợ chồng ông B, bà L không được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông B, bà L đã lập giấy tay chuyển nhượng cho bà A với số tiền 750.000.000 đồng, ông bà đã giao đất cho bà A và nhận đủ tiền. Nay bà A khởi kiện ông C, thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Vũ Thị Thu H trình bày:

Ngày 15/5/2021, bà ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn C, bà Bùi Thị T tại Văn phòng công chứng Bình Đa, đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 50, phường L, thành phố B, tỉnh Đ. Đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số DA 750305, ngày 31/12/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đứng tên ông Nguyễn Văn C, bà Bùi Thị T. Bà H đã đặt cọc cho ông C số tiền 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ 50, phường L.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, thì bà Trần Thị Ngọc A cho bà H biết, bà A đang tranh chấp với ông C diện tích đất 1.715m² thuộc một phần thửa số 15, tờ bản đồ số 50, phường L, thành phố B, tỉnh Đ.

Ngày 30/10/2021, bà H và ông C đã đến Văn phòng công chứng Lê T, phường T, Biên Hòa để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo yêu cầu của ông C. Việc bà đi ký Hợp đồng là do sức ép của ông C, nếu bà không đến, ông C sẽ cho rằng bà vi phạm hợp đồng đặt cọc, nhằm chiếm đoạt tiền cọc của bà. Do đất đang bị tranh chấp, Tòa án nhân dân thành phố B đã thụ lý vụ án, nên Văn phòng công chứng Lê T từ chối công chứng hợp đồng.

Hiện nay, bà đã khởi kiện ông Nguyễn Văn C, bà Bùi Thị T bằng một vụ án khác, được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý và chuyển vụ án về Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, đối với vụ án tranh chấp của bà A với ông C, bà H không có ý kiến và yêu cầu gì.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 463/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đ đã áp dụng Điều 100, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết

số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA750305 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/11/2020 đối với phần diện tích 2.220,9 m² mà vợ chồng ông C bà T chưa được công nhận.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc A về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Nguyễn Văn C.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải thanh toán cho bà Trần Thị Ngọc A giá trị diện tích đất 1012, 2 m² với số tiền 1.417.080.000 đồng (*Một tỷ bốn trăm mười bảy triệu không trăm tám mươi nghìn đồng*).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 4.090.300 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thu thập tài liệu chứng cứ và 35.000.000 đồng chi phí thẩm định giá, tổng cộng: 39.090.300 đồng (*Ba mươi chín triệu không trăm chín mươi nghìn ba trăm đồng*). Do bà Trần Thị Ngọc A đã tạm nộp nên ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm thanh toán lại cho bà A số tiền nêu trên.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 54.512.400 đồng (*Năm mươi bốn triệu năm trăm mười hai nghìn bốn trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc A 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000417 ngày 15/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Đ).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 92, diện tích 27.227m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Trung K ngày 17/3/2015. Ngày 15/6/2016 ông K chuyển nhượng trọn thửa 23, tờ bản đồ số 92 cho ông Bùi Đình B, hợp đồng được Văn phòng công chứng Lê T chứng thực. Năm 2016, ông B được cấp đổi thành thửa 63, tờ bản đồ số 47, diện tích là 25.489,1m², diện tích còn lại của thửa 23 khoảng hơn 1.700m² chưa được cấp đổi. Ngày 02/4/2018 ông Bùi Đình B, bà Phan Thị Bích L chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngọc A thửa đất số 63, tờ bản đồ số 47, diện tích 25.489,1m², hợp đồng được Văn phòng công chứng Phan Thiên D chứng thực; diện tích còn

lại của thửa 23 chưa được cấp đổi, nên ông B lập giấy tay bán cho bà A ngày 02/4/2018 để bà A làm thủ tục.

Sát thửa đất số 23, tờ bản đồ số 92 là thửa đất số 27, tờ bản đồ 92, diện tích 6.769,7m² được Ủy ban thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/10/2010 cho bà Vũ Thị X. Ngày 08/4/2011, bà X chuyển nhượng thửa 27 cho vợ chồng ông C, bà T và vợ chồng ông C được chỉnh lý trang 4 ngày 10/5/2011. Năm 2020, ông C cấp đổi từ thửa 27, tờ bản đồ số 92, diện tích 6.767m² sang thửa mới số 15, tờ bản đồ số 50 và được cấp giấy chứng nhận ngày 31/12/2020 với diện tích 8.990,6m². Theo Văn bản của Ủy ban phường L và Văn phòng đăng ký đất đai Biên Hòa, thì diện tích tăng lên của thửa 15 có 1.713,9m² được chỉnh lý từ thửa cũ số 23, tờ bản đồ số 92. Như vậy, việc ông C chỉ nhận chuyển nhượng 6.769,7m², nhưng nay lại sử dụng và cấp giấy 8.990,6m² là không đúng. Phần đất tăng lên này có diện tích đất của bà A nhận chuyển nhượng của ông B bằng giấy tay ngày 02/4/2018, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A là đúng. Ông C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh, nên đề nghị bác kháng cáo của ông C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn C làm trong hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Bà A tranh chấp với ông C diện tích đất 1.012,2m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 50, phường L. Theo bà A, phần đất này nằm trong tổng diện tích đất 27.227m² thuộc thửa cũ số 23, tờ bản đồ số 92, phường L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số BY 389618 ngày 17/3/2015 cho ông Nguyễn Trung K. Ngày 15/6/2026 ông K chuyển nhượng trọn thửa 23 cho ông B, đến năm 2018 ông B chuyển nhượng cho bà A. Do khi chuyển nhượng đất cho bà A, ông B đã được cấp đổi thửa 23, tờ 92, diện tích 27.227m², thành thửa 63, tờ bản đồ số 47, diện tích còn 25.489, m², nên Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chỉ có diện tích của thửa 63; còn diện tích khoảng 1.700m² thuộc thửa 23 cũ chưa được đo đạc cụ thể ranh giới thì giữa ông B với bà làm giấy chuyển nhượng bằng tay ghi ngày 02/4/2018 (không có chứng thực) để bà A tự chủ động liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường làm sổ (bút lục 408). Sau đó bà A mới biết phần đất này đã bị ông C kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất vào thửa 15, tờ bản đồ 50, nên bà A khởi kiện ông C đòi lại diện tích đất 1.012,2m². Ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A vì cho rằng phần đất bà A tranh chấp là một phần ao do ông nhận chuyển nhượng của bà X năm 2004, làm hợp đồng theo mẫu năm

2011 thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 92, phường L, nay là thửa 15, tờ bản đồ 50, diện tích 8.990,6m². Đất này ông đã sử dụng ổn định từ năm 2004, phân định giữa đất ao của ông với đất trồng Tràm của ông K (sau này là ông B, bà A) thuộc thửa 23 cũ, sau đổi thành thửa 63, nên không có việc ông lấn đất của bà A hay ông B, ông K.

[3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp, thể hiện:

[3.1] Thửa đất số 27, tờ bản đồ 92, phường L, diện tích 6.769,7m² (đất nuôi trồng thủy sản), có nguồn gốc của bà Vũ Thị X được UBND thành phố B cấp giấy CNQSDĐ số BD 034711 ngày 29/10/2010 (bút lục 159). Ngày 08/4/2011, bà Vũ Thị X chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Bùi Thị T, đã chỉnh lý sang tên cho vợ chồng ông C ngày 10/5/2011 (bút lục 136, 155, 157). Ông C đã nhận đất và quản lý sử dụng từ năm 2011 đến nay. Năm 2020, ông C làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa 27, tờ bản đồ số 92, diện tích 6.767m² sang thửa mới số 15, tờ bản đồ số 50, diện tích 8.990,6m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số DA 750305 ngày 31/12/2020 đứng tên ông C, bà T, theo đó diện tích của thửa 15 tăng 2.220,9m², trong đó có 1.713,9m² chỉnh lý từ thửa 23, tờ bản đồ số 92, biên bản giáp ranh ngày 04/11/2019 đối với thửa 15 của ông C, bà A có ký tên (bút lục 40, 67, 68, 133 đến 141).

[3.2] Giáp ranh với thửa đất cũ 27, tờ bản đồ số 92, phường L là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 92, diện tích 27.227m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Trung K ngày 17/3/2015, mục đích đất rừng sản xuất (bút lục 73). Ngày 15/6/2016 ông K chuyển nhượng trọn thửa 23, tờ bản đồ số 92 cho ông Bùi Đình B, hợp đồng được Văn phòng công chứng Lê T chứng thực (bút lục 72, 73), nhưng ông B không được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất của thửa cũ số 23.

Ông K và ông B cùng làm hồ sơ cấp đổi thửa 23, tờ bản đồ số 92 thành thửa mới số 63, tờ bản đồ số 47, diện tích giảm xuống còn 25.489,1m², trong đó bản ký giáp ranh thửa 63 của ông K có ông C ký tên và Trích lục bản vẽ thửa 63 ngày 11/7/2016 theo yêu cầu của ông K phù hợp với ranh mốc hiện tại các đương sự sử dụng (bút lục 71, 74, 77-79). Ngày 26/10/2016, Ủy ban nhân dân phường L có Văn bản số 111 gửi Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Biên Hòa, nội dung: *“Thửa 63, tờ bản đồ số 47 được đo chỉnh lý theo hệ thống bản đồ địa chính mới, theo hồ sơ xin cấp giấy của ông Bùi Đình B có diện tích 25.489,1m², giảm 1.737,9m². Nguyên nhân giảm do kết quả đo đạc thành lập bản đồ ở hai thời điểm khác nhau, trước đây do xác định ranh giới thửa đất không chính xác, do ranh giới đất là bờ ao, địa hình không bằng phẳng, gấp*

khúc, nay xác định lại ranh giới theo đúng hiện trạng thực tế...đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Bùi Đình B theo hiện trạng sử dụng thực tế theo quy định” (bút lục 76). Trên cơ sở này, ngày 16/11/2016 ông Bùi Đình B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 849519, thửa 63, tờ bản đồ 50, diện tích 25.489,1m² (bút lục 80) và ông B cũng không có khiếu nại gì về diện tích đất giảm này.

Như vậy, có căn cứ xác định thời điểm ông K và ông B kê khai cấp đổi thửa 23, tờ 92 cũ, thành thửa mới số 63, tờ 47, thì đã bị giảm diện tích 1.739,9m². Phần diện tích đất giảm này chính là phần tăng lên của thửa 15, tờ bản đồ số 50 của ông C và cũng là phần đất do ông C trực tiếp sử dụng từ năm 2011, trước thời điểm ông K và ông B, bà A sử dụng đất.

[3.3] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2018 được Văn phòng công chứng Phan Thiên D chứng thực, thì ông Bùi Đình B, bà Phan Thị Bích L chỉ chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngọc A thửa đất số 63, tờ bản đồ số 47, diện tích là 25.489,1m², nên xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của bà A là diện tích đất nhận chuyển nhượng này, chứ không phải diện tích đất 27.227m² của thửa cũ số 23, tờ bản đồ 92. Mặt khác, giữa ông K và ông B không có văn bản nào thể hiện ông K còn dư lại khoảng 1.700m² của thửa cũ số 23, tờ bản đồ số 92 để giao cho ông B, nên việc ông B lập giấy tay ngày 02/4/2018 sang nhượng khoảng 1.700m² đất của thửa 23 cho bà A để bà A đi khởi kiện ông C về việc lấn chiếm đất là không có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Thực tế, theo Bản vẽ số chồng ghép số 2639/2023 ngày 21/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa, thì phần đất 1.012,2m² (nằm trong 1.737,9m²) bà A khởi kiện ông C là đất ao – phần ao này nằm chung trong tổng diện tích đất ao thuộc thửa 15 của ông C. Việc bà A cho rằng năm 2018 ông B có giao cho bà diện tích đất ghi trong giấy tay sang nhượng ngày 02/4/2018 theo ranh địa chính của thửa đất cũ số 23 là không có cơ sở, vì ranh đất này nằm ở giữa ao mà ông C đang sử dụng, sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà X năm 2011.

Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông C, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác khởi kiện của bà A buộc ông C thanh toán giá trị quyền sử dụng 1.012,2m² đất với số tiền 1.417.080.000đ.

Đối với việc rút khởi kiện của bà A về hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất của ông C, cấp sơ thẩm đã đình chỉ là đúng, nên cần giữ nguyên.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do bác khởi kiện, nên bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền bị bác 1.417.080.000đ = 36.000.000đ + 18.512.400đ (617.080.000đ x 3%) = 54.512.400đ.

Ông C không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Bà A phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[6] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 463/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đ về đường lối giải quyết vụ án.

Áp dụng các Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 202 Luật đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

-Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA750305 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn C, bà Bùi Thị T ngày 31/11/2020 đối với diện tích 2.220,9m² thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 50, phường L.

-Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc A về việc buộc ông Nguyễn Văn C phải thanh toán cho bà A giá trị quyền sử dụng 1.012,2m² đất với số tiền 1.417.080.000đ (*Một tỷ bốn trăm mười bảy triệu không trăm tám mươi nghìn đồng*).

-Về án phí: Bà Trần Thị Ngọc A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 54.512.400 đồng. Số tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai số 0000417 ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 - Đ) được trừ vào án phí bà A phải chịu. Bà A còn phải nộp án phí là 52.012.400đ.

Ông C không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số 0005517 ngày 28/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ được trả lại ông C.

-Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Ngọc A phải chịu 4.090.300đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thu thập tài liệu chứng cứ và 35.000.000đ chi phí thẩm định giá, tổng cộng: 39.090.300đ (đã nộp xong).

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Thái Thị Thanh Bình - Trần Thanh Phong

Vũ Thị Thu

Nơi nhận:

- TAND Khu vực 1 – Đ;
- VKSND tỉnh Đ;
- THADS Khu vực 1 – Đ.
- **THA DS tỉnh Đ.**
- Đường sự;
- Lưu.

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

Vũ Thị Thu