TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 705/2025/DS-PT
Ngày: 30/12/2025
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận QSD đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa.

- Thư ký phiên tòa*:* Ông Thân Văn Nhường - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Ông Phạm Văn N - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2025, về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, bị ông Dương Đức T kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2203/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Đức T, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, tổ D, ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Đức Q, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: E P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Bà Mai Thị Đ, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ I, khu phố X, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Thanh D, sinh năm 1961 và bà Phạm Thị Phương L, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Đồng Thế M, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: A đường số B, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà L: Luật sư Nguyễn Minh C, thuộc Văn phòng L1 - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ D, ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Văn phòng C1 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường T, khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Ủy ban nhân dân huyện X;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện X: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Hẻm A, Quốc lộ E, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (chuyển thành Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B);

Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số F L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ủy ban nhân dân xã P;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã P: Ủy ban nhân dân xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Hẻm A, Quốc lộ E, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1982 và ông Phạm Văn T2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Do có kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Dương Đức T.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Năm 1990, ông Dương Văn H (ba ông T) khai phá diện tích đất khoảng 20 mẫu tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến năm 1998, ông H được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L652791 với tổng diện tích 21.100m² bao gồm các thửa 401, 386, 385, 599 tờ bản đồ số 13 và thửa 1626, 1625, 1722 tờ bản đồ số 09, xã P, huyện X. Đến ngày 18/7/2007, theo số liệu bản đồ số năm 2005 thì diện tích này còn 13.317m² bao gồm các thửa 347, 374, 326 tờ bản đồ số 17 và thửa 154, 155, 281, 282, 283, 289, 592, 201 tờ bản đồ số 34. Đến 2007, thì vợ chồng ông H tặng cho ông T diện tích 5,024m² gồm thửa 281, 282, 283. Đến ngày 11/12/2007, ông T được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922707 với diện tích 2.244m² thuộc thửa 281 tờ bản đồ số 34 tại xã P.

Trước đây, thửa đất này bố mẹ ông T đã cho ông Ý thuê để làm trại nuôi tôm giống. Đến năm 2015 thì ông Ý không làm nữa nên ông T đã tháo dỡ toàn bộ trại giống và từ đó đến nay không sử dụng diện tích đất này.

Từ năm 2008 đến năm 2018, ông T đã nhiều lần thế chấp để vay tiền. Đến năm 2020-2021, ông T làm thủ tục thế chấp cho ngân hàng để vay tiền thì mới phát hiện ra bà Mai Thị Đ (sau này bà Đ chuyển nhượng cho ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L) cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 281 tờ bản đồ số 34 tại xã P. Do phát hiện bị chồng lấn nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 620529 do UBND huyện X cấp cho bà Mai Thị Đ ngày 17/5/2005.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 008948 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L ngày 25/6/2018.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1440 ngày 24/4/2018 do Văn phòng C1 chứng nhận giữa bà Mai Thị Đ với ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L.

- Xác định cho ông T là người sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, tọa lạc xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông T đồng ý diện tích đất tranh chấp 1.691,3m² thể hiện tại Mảnh xử lý nội nghiệp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1 lập ngày 09/9/2024.

2. Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - bà Mai Thị Đ trình bày:

Ngày 16/2/1993, bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T1 diện tích đất 2000m². Khi đó do ông T1 chưa được cấp giấy nên hai bên chỉ làm giấy tay sang nhượng đất và hoa màu có xác nhận của UBND xã P, trên đất lúc đó có 1 căn nhà cấp 4 và một số cây ăn trái. Đến ngày 17/5/2005, bà Đ được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 620529 với diện tích 2.248m² thuộc thửa 281 tờ bản đồ số 34 xã P. Ngày 29/9/2005, bà Đ xin chuyển

mục đích sử dụng đất và đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X chuyển mục đích 200m² sang đất ở. Ngày 20/4/2018, diện tích thửa đất theo đo đạc lại giảm xuống còn 1.780m², gồm 1.580m² đất trồng cây hàng năm và 200m² đất ở. Bà Đ sử dụng đất từ năm 1993 đến năm 2017 để trồng tràm (trong đó: khoảng thời gian từ năm 1993 đến năm 1999 – 2000 thì bà Đ vẫn để cho gia đình ông T1 sử dụng đất và ở trên đất; đến năm 2000 thì bà Đ lấy lại đất và trực tiếp sử dụng trồng tràm đến năm 2017). Ngày 24/4/2018, thì bà Đ chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Thanh D và bà Phạm Thị Phương L. Khi chuyển nhượng thì căn nhà gỗ không còn nữa vì bà Đ đã tháo dỡ năm từ 2000 để trồng tràm. Ngày 25/6/2018, vợ chồng ông D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 008948 với diện tích 1.780m² thuộc thửa 281 tờ bản đồ số 34 tại xã P. Sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà Đ; các bên đã tiến hành giao nhận tiền, bàn giao đất trên thực địa; bà Đ không còn liên quan gì đến diện tích đất này nữa. Do đó bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

3. Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D bà L trình bày như sau:

Ngày 24/04/2018, vợ chồng ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Mai Thị Đ đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 1440 quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD.

Vào ngày 18/05/2023, Chi cục thuế huyện X ban hành Thông báo số LTB1871707-TK0004662/TB-CCT gửi cho ông Đỗ Thanh D và bà Phạm Thị Phương L về việc nộp lệ phí trước bạ đối với thửa đất trên. Ông D, bà L đã thực hiện nộp thuế đầy đủ với cơ quan Nhà nước theo giấy nộp tiền số CT0004922 ngày 01/06/2018. Sau khi hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện xong nghĩa thuế với Nhà nước. Ông D, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp mới giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 008948 ngày 25/06/2018 đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34. Kể từ đó, ông D, bà L sử dụng và quản lý ổn định đối với thửa đất cho tới nay và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế nhà đất hàng năm với cơ quan Nhà nước. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông D đã xây tường rào bao quanh diện tích đất này. Đến tháng 5/2023 thì ông T đến đập phá hàng rào và đào toàn bộ cây tràm trên đất đi nên sau đó vợ chồng ông D đã xây lại hàng rào kẽm gai, lưới B40 bao quanh diện tích đất này, do đang có tranh chấp nên hiện nay toàn bộ diện tích đất này đang bỏ trống.

Việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D với bà Mai Thị Đ là đúng quy định pháp luật, bà Đ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nhà nước cấp và tại thời điểm chuyển nhượng đất không tranh chấp. Đồng thời vợ chồng ông D đã được cấp mới giấy chứng nhận Quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34. Vợ chồng ông D đã sử dụng, quản lý ổn định, có tài sản trên đất đối với thửa đất cho tới nay và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế nhà đất hàng năm với cơ quan Nhà nước. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông T là không có căn cứ.

Nay vợ chồng ông D, bà L có yêu cầu độc lập như sau:

- Công nhận hiệu lực pháp luật đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị Đ và ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34, tại địa chỉ: Xã P, huyện X, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được công chứng vào ngày 24/04/2018 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 1440 quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Giữ nguyên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 008948 và công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã P, huyện X, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/06/2018.

- Giữ nguyên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 620529 và công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Ấp H, Xã P, huyện X, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, do UBND Huyện X, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà Mai Thị Đ ngày 17/05/2005.

- Xác định cho ông D, bà L là người sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, tọa lạc xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông D, bà L đồng ý diện tích đất tranh chấp 1.691,3m^2 thể hiện tại Mảnh xử lý nội nghiệp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1 lập ngày 09/9/2024.

3.2. Ông Trần Văn T1 trình bày:

Thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, tọa lạc xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có nguồn gốc do ông T1 khai phá và trực tiếp sử dụng từ năm 1984, đã làm nhà gỗ để gia đình ở từ năm 1984 và trồng khoai mì, bắp. Thửa đất này nằm giáp ranh với đất của ông Dương Văn H (đất ông H thì ông H không sử dụng mà cho ông Ý thuê để làm trại nuôi tôm giống).

Đến năm 1993, ông T1 chuyển nhượng lại cho bà Mai Thị Đ, được xác nhận của UBND xã. Do bà Đ chưa có nhu cầu sử dụng nên gia đình ông T1 vẫn ở và sử dụng đất cho đến năm 1999 – 2000 thì tháo nhà gỗ và giao lại đất cho bà Đ sử dụng.

Nay việc chuyển nhượng giữa ông T1 và bà Đ đã xong từ năm 1993, bà Đ cũng đã được ông T1 bàn giao đất. Nên không có quyền và lợi ích gì trong thửa đất 281. Ông T khởi kiện để yêu cầu bà Đ trả lại đất thửa 281 là không đúng, vì thửa 281 không phải là đất của ông H.

3.3. Tại bản tự khai ngày 07/5/2024 và ngày 12/10/2024 bà Nguyễn Thị K và ông Phạm Văn T2 trình bày:

Bà K và ông T2 có đất giáp ranh với đất của thửa 281. Vợ chồng bà K, ông T2 chuyển nhà về đây sinh sống từ tháng 04/2021, căn nhà này trước đây kế bên phải nhà bà K (nhìn từ bên trong ra ngoài đường) với thửa đất 281 hiện đang tranh chấp giữa ông T và bà Đ. Thời điểm vợ chồng bà K, ông T2 về ở khi đó thửa đất 281 là một vườn Tràm lớn, được trồng thẳng hàng lối. Vào khoảng năm 2022 bà K, ông T2 thấy một số người đến ủi phá bỏ toàn bộ các cây Tràm, đổ lên một lớp đất mỏng, san ủi và sau đó con trai của bà T3 (phó ấp H) là ông Doãn Văn T4 có đóng các trụ xi măng và rào kẽm gai. Lúc đó bà K, ông T2 không biết chủ thửa đất là của ai. Đến tháng 05/2022 khi ông D có đến hỏi có biết ai đã chặt toàn bộ cây Tràm và trồng hàng rào trên thửa đất của ông hay không, khi đó bà K, ông T2 mới biết ông D và bà L là chủ sở hữu, quản lý, sử dụng đối với thửa đất này.

Bà K, ông T2 xác nhận phần đất của gia đình bà K đã xây dựng nhà cấp 4 hết đất. Vì vậy, không có tranh chấp phần diện tích đất giáp ranh với thửa đất 281. Vì lý do sức khỏe nên bà K, ông T2 xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và các phiên xét xử của Tòa án. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.4. Ủy ban nhân dân xã P trình bày:

- Thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34 (bản đồ lập năm 2000 và số hóa năm 2005), thông tin thể hiện trên Sổ Mục kê đất và hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 281, tờ bản đồ 34, thông tin người sử dụng đất: để trống, chưa cập nhật tên chủ sử dụng, tại Số M kê đất lập năm 2000;

Thửa đất số 281, tờ bản đồ 34, thông tin người sử dụng đất: Mai Thị Đ (được cập nhật trong quá trình quản lý, chỉnh lý hồ sơ địa chính), tại Số M kê đất số hóa năm 2005.

Hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận: Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mẫu 04/ĐK) đứng tên người sử dụng đất là bà Mai Thị Đ ký ngày 12/01/2005, được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 12/3/2005 và đề nghị cấp thẩm quyền xem xét, cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định. Ngày 17/5/2005, bà Mai Thị Đ được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất số AB 620529, tại thửa đất số 281, tờ 34, diện tích 2.248m² đất nông nghiệp cây hàng năm

- Ngày 02/5/1998, ông Dương Văn H được cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất số L 652791 với diện tích 21.100m² tại các thửa đất số 401, 386, 385, 599 tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 1626, 1625, 1722 theo bản đồ địa chính lập năm 1993 của xã P (đến năm 1995, xã P được tách thành thị trấn P và xã P như hiện nay).

Năm 2000, hồ sơ địa chính (trong đó có Bản đồ địa chính, Số Mục kê đất, Sổ Địa chính...) được cấp thẩm quyền xác lập, đưa vào sử dụng, quản lý theo quy định, thay thế cho bộ hồ sơ địa chính được lập năm 1993 trước đó. Trước khi điều chỉnh số liệu theo bản đồ số hóa năm 2005, thửa đất 281, tờ bản đồ số

34 tương ứng với một phần vị trí, ranh giới và diện tích của thửa đất số 599, tờ bản đồ số 13, diện tích 8.800m² (bản đồ năm 1993 và số liệu tại giấy chứng nhận QSD đất số L 652791 cấp ngày 02/5/1998).

UBND xã P xin được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử đối với vụ án.

3.5. Tại văn bản số 6622/UBND-TNMT ngày 15/08/2024 Ủy ban nhân dân huyện X trình bày:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1652791 cho ông Dương Văn H tại xã P:

Ngày 16/5/1991, ông Dương Văn H có Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối 21.100m² thuộc thửa đất số 385, 386, 104, 599, 1626, 1625, 1722 tờ bản đồ số 13, 09 xã P. Qua kiểm tra, Hội đồng đăng ký ruộng đất của xã P xác nhận ông Dương Văn H đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích trên.

Ngày 02/5/1998, UBND huyện X ban hành Quyết định số 945/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đo có hộ ông Dương Văn H được cấp diện tích 21.100m² thuộc thửa đất số 385, 386, 104, 599, 1626, 1625, 1722 tờ bản đồ số 13, 09 xã P.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn H đối với diện tích 21.100m² thuộc thửa đất số 385, 386, 104, 599, 1626, 1625, 1722 tờ bản đồ số 13, 09 xã P được thực hiện theo quy định pháp luật.

Đối với số hóa: Ngày 18/07/2007, theo số bản đồ số hóa năm 2005 diện tích ông Dương Văn H sau khi chuyển nhượng diện tích số hóa còn lại 13.317m² thuộc thửa các thửa đất số 347, 374, 326, 154, 155, 281, 282, 283, 289, 592, 201 tờ bản đồ số 17, 34 xã P.

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK922707 cho ông Dương Đức T tại xã P:

Ngày 08/11/2007, ông Dương Văn H và bà Văn Thị X có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Dương Đức T đối với diện tích 5.024m² thuộc thửa đất số 281, 282, 283 tờ bản đồ số 34 xã P và được UBND xã P xác nhận và chứng thực đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với diện tích được tặng cho, ngày 11/12/2007 ông Dương Đức T được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922707.

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 620529 cho bà Mai Thị Đ tại xã P:

Ngày 12/01/2005, bà Mai Thị Đ có Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối 2.248m² thuộc thửa đất số 281 tờ bản đồ số 34 xã P. Qua kiểm tra, Hội đồng đăng ký ruộng đất của xã P xác nhận bà Mai Thị Đ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.248m².

Ngày 28/4/2005, Phòng T có Tờ trình số 78/TT- TN&MT đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã P.

Ngày 17/5/2005, UBND Huyện ban hành Quyết định số 911/QĐ-UB về việc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hộ bà Mai Thị Đ được cấp diện tích 2.248m² thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34 xã P.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Đ đối với diện tích 2.248m² thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34 xã P được thực hiện theo quy định pháp luật.

Đối với số hóa: Ngày 17/01/2006, theo số bản đồ số hóa năm 2005 diện tích bà diện tích bả Mai Thị Đ được số hóa thành thửa 281, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.244m².

Đối với yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 620529 do UBND huyện X cấp cho bà Mai Thị Đ ngày 17/5/2005, về việc này UBND huyện X không có ý kiến đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu căn cứ tài liệu chứng cử giải quyết theo quy định pháp luật.

3.6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:

Tại công văn số 1889/CNVPĐK-ĐKCG ngày 03/6/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ủy quyền nêu ý kiến đối với vụ án:

- Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 281 tờ bản đồ số 34 xã P cho ông Dương Đức T:

Ngày 16/5/1996 ông Dương Văn H có Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích 21.100 m² thuộc các thửa đất số 385; 386; 401; 599; 1626; 1625; 1722 tờ bản đồ số 13; 09 xã P.

Ngày 16/3/1998 Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có Biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ấp H, xã P.

Ngày 22/4/1998 UBND xã P có Tờ trình số 016/TT-UBX về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ấp H, xã P.

Ngày 24/4/1998 Phòng Địa chính huyện X có Tờ trình số 09/TT.ĐC về việc phê duyệt danh sách các hộ dân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã P.

Ngày 02/5/1998 UBND huyện X ban hành Quyết định số 374 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 111 gia đình, cá nhân, trong đó có ông Dương Văn H. Cùng ngày ông Dương Văn H được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652791 đối với tổng diện tích 21.100 m² thuộc các thửa đất số 385; 386; 401; 599; 1626; 1625; 1722, tờ bản đồ số 13; 09 xã P, mục đích sử dụng có 300 m² đất ở, còn lại đất trồng cây hàng năm.

Qua các lần chiết chuyển nhượng và điều chỉnh số liệu bản đồ trước đó, ngày 18/7/2007 ông Dương Văn H diện tích còn lại tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652791 như sau:

Thửa 347 tờ bản đồ số 17 diện tích 1621 m²; Thửa 374 tờ bản đồ số 17 diện tích 1574 m²; Thửa 326 tờ bản đồ số 17 diện tích 570 m²; Thửa 154 tờ bản đồ số 34 diện tích 702 m²; Thửa 155 tờ bản đồ số 34 diện tích 696 m²; Thửa 281 tờ bản đồ số 34 diện tích 2244 m²; Thửa 282 tờ bản đồ số 34 diện tích 859 m²; Thửa 283 tờ bản đồ số 34 diện tích 1921 m²; Thửa 289 tờ bản đồ số 34 diện tích 684 m²; Thửa 592 tờ bản đồ số số 34 diện tích 297 m²; Thửa 201 tờ bản đồ số 34 diện tích 2149 m² (có 300 m² đất ở; 1849 đất trồng cây hàng năm).

Ngày 08/11/2007 ông Dương Văn H cùng vợ là bà Văn Thị X lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Dương Đức T đối với các thửa đất số 281; 282; 283 tờ bản đồ số 34 xã P.

Ngày 11/12/2007 ông Dương Đức T được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922707 đối với diện tích 2244m² thuộc thửa đất số 281 tờ bản đồ số 34 xã P.

- Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 281 tờ bản đồ số 34 xã P cho bà Mai Thị Đ:

Ngày 12/01/2005 bà Mai Thị Đ có Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2248 m² thuộc thửa đất số 281 tờ bản đồ số 34 xã P, mục đích sử dụng đất nông nghiệp.

Ngày 25/02/2005 Hội đồng đăng ký đất đai xã P có Biên bản xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 49 trường hợp (trong đó có bà Mai Thị Đ). Nguồn gốc diện tích 2248 m² thửa 281 tờ bản đồ số 34 xã P được xác định: Sang nhượng của ông T1 ngày 16/2/1993, bà Đ đã sử dụng ổn định liên tục từ đó cho đến nay, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước, đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25/02/2005 UBND xã P có Thông báo công khai hồ sơ đăng ký đất đai.

Ngày 13/12/2005 UBND xã P có B bàn kết thúc hồ sơ đăng ký đất đai.

Ngày 12/3/2005 UBND xã P có Tờ trình số 25/TT-UBX ngày 12/3/2005 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo Danh sách).

Ngày 28/4/2005, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X có Biên bản về việc kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã P, huyện X. Cùng ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X có Tờ trình số 78/TT-TN&MT về việc đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã P cho 20/49 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện (kèm theo Danh sách).

Ngày 17/5/2005 UBND huyện X ban hành Quyết định số 911/QĐ-UB về việc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 20 hộ gia đình, cá nhân trong đó có bà Mai Thị Đ. Cùng ngày UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 620529 cho bà Mai Thị Đồng Đ1 với diện tích 2.248 m² thuộc thửa đất số 281 tờ bản đồ số 34 xã P, mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm.

Ngày 29/9/2005 bà Mai Thị Đ được chuyển đổi mục đích sử dụng dân 200 m² đất trồng cây hàng năm sang đất ở tại thửa đất số 281 tờ bản đồ số 14 P.

Qua các lần điều chỉnh số liệu ngày 17/01/2006 và ngày 21/01/2011, thửa đất 281 tờ bản đồ số 34 được xác định lại diện tích là 2.009 m² trong đó có 200 m² đất ở và 1.809 m² đất trồng cây hàng năm.

Ngày 06/7/2012 bà Mai Thị Đ được chuyển quyền toàn bộ quyền sử dụng đất theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 039 do Văn phòng C1 chứng thực ngày 08/02/2012.

Ngày 20/4/2018 diện tích thửa 281 tờ bản đồ số 34 được đo đạc lại là 1.780 m² trong đó có 200 m² đất ở và 1.580 m² đất trồng cây hàng năm.

Ngày 24/4/2018 bà Mai Thị Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Thanh D và bà Phạm Thị Phương L đối với diện tích 1780 m² (trong đó có 200 m² đất ở và 1.580 m² đất trồng cây hàng năm) thuộc thửa 281 tờ bản đồ số 34 xã P.

Ngày 25/6/2018 Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 008948 cho ông Đỗ Thanh D cùng vợ là bà Phạm Thị Phương L.

- Về ý kiến đối với vụ việc: Với diễn biến vụ việc như trên, căn cứ các quy định pháp luật về đất đai, dân sự, nhận thấy:

Điều 503 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định: "Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai".

Khoản 1,3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: *"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê... quyền sử dụng đất. Khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất. 3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chỉnh".*

Khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20/6/2014 của Quốc hội, được sửa đổi bổ sung tại Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-VPQH ngày 29/6/2018 của Văn phòng Quốc hội quy định: *"Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng". Khoản 3 Điều 5 quy định: "Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giả trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu". Khoản 1 Điều 47 quy định: "Người yêu cầu công chứng là cá nhân phải có năng lực hành vi dân sự..... Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tỉnh hợp pháp của các giấy tờ đồ".*

Căn cứ các quy định pháp luật đã viện dẫn trên thì việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 008948 ngày

25/6/2018 cho ông Đỗ Thanh D cùng vợ là bà Phạm Thị Phương L trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị Đ ký kết với ông Đỗ Thanh D và bà Phạm Thị Phương L là đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại Khoản 5, 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai năm 2013, được sửa đổi bổ sung tại Khoản 26 Điều 01 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 008948 do Sở T cấp ngày 25/6/2018 "chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành". Việc ông Dương Đức T có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án xem xét, tuyên xử theo quy định.

3.7. Tại công văn số 07/VPCC ngày 17/01/2024 Văn phòng C1 trình bày:

Vào ngày 24/4/2018, Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của khách hàng như sau:

Bên chuyển nhượng là bà Mai Thị Đ, sinh năm 1961, cư trú tại: khu phố X, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Thanh D, sinh năm 1961, cùng vợ là bà Phạm Thị Phương L, sinh năm 1962, cùng cư trú tại: C N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên đã đến Văn phòng C1 giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, bà Đ đã cung cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AB 620529 do Ủy ban Nhân dân huyện X cấp ngày 17/5/2005, đối với thửa đất số: 281, tờ bản đồ số: 34, với diện tích: 1.780m² (Một nghìn bảy trăm tám mươi mét vuông). Mục đích sử dụng: đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm 1.580m², nguồn gốc: Nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, công chứng viên Văn phòng C1 đã thực hiện biện pháp nghiệp vụ, trao đổi với khách hàng, các bên nhất trí thực hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất như nêu trên. Công chứng viên nhận thấy việc giao dịch không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đồng thời tiến hành soạn thảo hợp đồng, các bên tự đọc lại hợp đồng, nhất trí toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào từng trang của hợp đồng, sau đó công chứng viên của Văn phòng C1 ký, đóng dấu của tổ chức Văn phòng công chứng, rồi trao trả hồ sơ cho khách hàng. Tại thời điểm giao kết thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất. Việc hai bên thực hiện giao kết như trên là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm công chứng các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, việc giao kết không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vậy Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cung cấp thông tin cho Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được biết. Do phải phục vụ nhu cầu cho khách hàng, chúng tôi xin vắng mặt tại các buổi

làm việc và xét xử của Tòa án và kính đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

4. Người làm chứng trình bày:

4.1. Tại bản tự khai ông Phan Văn T5 trình bày: Ông T5 chuyển về sống tại ấp H từ năm 1984; từ năm 2006, ông T5 được bầu làm Trưởng ấp Hồ Tràm . Đến khoảng năm 2008, ông T5 có đi chứng kiến vụ việc tranh chấp đất giữa ông Trần D1, thường trú tại tổ A, ấp H có tranh chấp đất với bà Mai Thị Đ, thường trú tại thị trấn P. Khi đến hiện trường thì thấy trên đất bà Đ có trồng cây tràm. Ông T5 cho biết, thời điểm năm 1990, hiện có ông Trần D1, ông Trần Ý, ông Trần Văn T1, bà Đặng Thị S, ông Bùi Thanh T6 là những hộ dân sống xung quanh đất tranh chấp, trong đó có ông Trần D1 là người sống cạnh đất tranh chấp giáp ranh với đất ông T1 đang sử dụng. Đến ngày 15/11/2015 thì tiếp tục nhận được đơn xin khôi phục làm đường theo hiện trạng do bà Đ đem tới xin Ban ấp xác nhận. Trong đơn xin khôi phục làm đường theo hiện trạng thì có các hộ lân cận tại khu đất của bà Đồng đều ký tên, các hộ ký tên trong đơn xin khôi phục đường là những người có hộ khẩu thường trú tại ấp H, còn riêng bà Mai Thị Đ là hộ khẩu thường trú tại thị trấn P. Thời gian đó, Ban ấp đã họp kiến nghị theo đơn của bà con xin khôi phục đường là chưa phù hợp vì lý do là đường 3m và phía cuối đường tiếp giáp tỉnh lộ 328 ấp H được 2m nên không phù hợp để làm đường giao thông nông thôn được. Đồng thời, ông Trần Ý trước đây có làm trại nuôi tôm giống với ông Dương Văn H, nhưng làm ở thửa đất bên ngoài, gần đường tỉnh lộ 328.

4.2. Tại bản tự khai và quá trình tố tụng ông Trương Tấn S1 trình bày: Ông S1 làm nghề xe ủi đất làm mặt bằng. Vào năm 2001, bà Đ có thuê ông S1 ủi đất tại Hồ T, với giá 150.000 đồng/giờ x 30 giờ = 4.500.000 đồng, số tiền này do bà Đ trả cho ông S1. Thời điểm ủi đất, trên đất chỉ có khoai mì, khoai lang. Ngoài ra, ông S1 không biết thêm gì về việc tranh chấp đất giữa ông Dương Đức T và bà Mai Thị Đ.

4.3 Tại bản tự khai và quá trình tố tụng ông Bùi Thanh T7 trình bày: Ông T7 ở gần đất của bà Đ đang tranh chấp. Từ năm 2002, ông T7 thấy bà Đ làm trên đất tranh chấp, ngoài ra ông T7 không thấy ai khác canh tác trên đất nữa.

4.4. Tại bản trình bày ông Lê Quốc V trình bày như sau:

Ông V và gia đình có sinh sống tại ấp H từ những năm 1980 cho tới nay, nên ông V biết rất rõ nhà ông T1 thời điểm đó đang sinh sống tại thửa đất 281 tờ bản đồ số 34, địa chỉ: ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Từ những năm 1985, khi ông T1 cất nhà và sinh sống trên thửa đất này cho đến trước khi ông T1 trả lại đất cho bà Đ, thì ông V thường xuyên đến nhà ông T1 câu cá ở suối kế nhà ông lên để nhậu. Chính vì vậy, ông Dương Đức T tranh chấp với bà Mai Thị Đ, và cho rằng thửa đất 281, tờ bản đồ số 34 này là của gia đình ông T là sai sự thật. Ông V khẳng định thửa đất 281, bản đồ 34 của bà Đ, trước đây là của ông T1 – là người đã trực tiếp khai phá, cất nhà, sinh sống, canh tác và quản lý sử dụng ổn định cho đến khi bán và trả lại đất cho bà Đ.

4.5. Tại bản trình bày ông Nguyễn Hồ Đ2 trình bày như sau:

Ông Đ2 là người dân địa phương sinh sống tại ấp H từ năm 1985 nên biết rất rõ nguồn gốc, hình thành thửa đất đang tranh chấp này. Kể từ khi ông Đ2 về ở ấp H, đã thấy gia đình ông T1 sinh sống tại đây, trên đất có một căn nhà gỗ lợp tranh và trồng một số cây mì, khoai lang, bắp. Sau này ông T1 có bán phần diện tích đất mà gia đình ông sinh sống, canh tác cho người khác để về nơi ở mới. Ông Đ2 thấy chủ mới có thực hiện ủi thửa đất để trồng Tràm và không biết chủ mới là ai. Chỉ biết trước đó chính gia đình nhà ông T1 sinh sống và quản lý, canh tác trên phần đất đó. Về ranh giới giữa đất ông T1 và ông T lúc đó cách nhau 1 mương nước rộng chừng 5m, đây là chỗ thoát nước chung cho cả khu vực dân cư chảy ra suối. Và hiện tại mương nước này không còn do ông T lấp vào năm 2022, đã được san bằng phẳng, tuy nhiên dấu tích của mương nước ở đối diện khu đất vẫn còn. Ông Đ2 được biết, ông T có khai với Tòa rằng là thửa đất 281 đang tranh chấp trên phần đất của ông T1 (hiện nay đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông D và bà L), trước đây là hồ nuôi tôm của gia đình là ông T. Điều này là sai sự thật. Ông Đ2 xin khẳng định, trên thửa đất trước đây ông T1 sinh sống không phải là hồ nuôi tôm, trên đất là một căn nhà gỗ lợp mái tranh của gia đình ông T1 và có trồng một số cây mì, khoai lang, bắp. Trên thực tế hồ nuôi tôm mà ông T xác định là nó nằm từ sân nhà ông Đ2 trở ra đường lộ 328.

4.6. Bà Đặng Thị S trình bày: Năm 2001, bà S chuyển đến ấp H sống, khi đó dân cư còn thưa thớt, chủ yếu là rừng núi và sông suối. Ông H và ông T có một thửa đất nằm cạnh thửa đất tranh chấp, sử dụng đất để nuôi tôm giống. Bà S không thấy gia đình ông H sử dụng phần đất tranh chấp.

4.7. Ông Bùi Thanh T6 trình bày: Ông T6 ở tại ấp H từ năm 1989 cho đến nay, trước đây ông T6 thấy ông Trần Văn T1 làm nhà tranh, chòi lá, sống trên đất tranh chấp cùng vợ con khoảng 3 – 4 năm. Sau đó, ông T1 bán nhà đất lại cho bà Mai Thị Đ, rồi bà Đ trồng tràm trên đất tranh chấp này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu quyết định:

Áp dụng: Các Điều 26, 34, 37, 38, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 180, 182, 183 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 101, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 137, 138 Luật đất đai năm 2024 và Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Đức T về việc xác định cho ông T là người sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, có diện tích đo đạc thực tế là 1.691,3m^2, tọa lạc xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 620529 ngày 17/5/2005 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho bà Mai Thị Đ đối với thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện X và yêu cầu hủy giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CN 008948 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L ngày 25/6/2018 đối với thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L;

- Xác định ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L được sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, có diện tích đo đạc thực tế là 1.691,3m^2, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vị trí và diện tích được thể hiện trên Mảnh xử lý nội nghiệp lập ngày 09/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652791 của UBND huyện X cấp cho ông Dương Văn H ngày 02/5/1998 đối với thửa 281, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922707 của UBND huyện X cấp cho ông Dương Đức T ngày 11/12/2007 (do nhận tặng cho từ ông Dương Văn H, bà Văn Thị X ngày ngày 23/10/2007) đối với thửa 281, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 29/4/2025, ông Dương Đức T kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu kháng nghị bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng: Ông Dương Đức H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 có thửa 599 là thửa đất sau này được tách ra các thửa 281, 282, 283, tờ bản đồ số 34. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ là không đúng theo Công văn giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Do đó, việc bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà L là vô hiệu. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư C cho rằng việc việc bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà L thì các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không có ý kiến. Việc ông D, bà L nhận chuyển nhượng là ngay tình nên cần được bảo vệ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông M đồng ý với ý kiến của Luật sư. Việc bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà L là hợp pháp.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc giải quyết vụ án: Năm 2007, ông H1 tặng cho ông T quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1998, điều chỉnh năm 2007. Năm 2005, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà L và ông D, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Văn bản của Ủy ban nhân dân xã P trả lời Công văn số 206 ngày 13/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ không thể hiện việc nhận chuyển nhượng thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, không có mô tả ký giáp ranh, do đó việc bà Đ được cấp giấy chứng nhận là không đúng quy định. Ủy ban nhân dân huyện X có sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận cho bà Đ. Hàng xóm xác nhận việc ông T1 khai hoang nhưng không xác định được vị trí đất khai hoang ở đâu, diện tích bao nhiêu , không có xác nhận tứ cận. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông T1 thừa nhận chuyển nhượng diện tích đất là 01 sào, lời trình bày của những người làm chứng không xác định được diện tích ông T1 khai hoang. Có căn cứ để xác nhận 1 phần thửa 599 là nguồn gốc của thửa 281 nên việc cấp giấy chứng nhận cho bà Đ là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm xác định đất bà Đ chiếm hữu ngay tình là không đúng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Dương Đức T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xác định đối tượng tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu của các đương sự và M1 xử lý nội nghiệp lập ngày 09/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1 thì đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, có diện tích đo đạc thực tế là 1.691,3m^2, tọa lạc xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.2]. Xét hồ sơ pháp lý của thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, tọa lạc xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

[2.2.1]. Ngày 16/5/1996, ông Dương Văn H có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích 21.100m^2 (thổ cư 300m^2, đất nông nghiệp 20.800m^2) gồm 07 thửa (401, 386, 385, 599 tờ bản đồ số 13 và các thửa 1626, 1625, 1722 tờ bản đồ số 09.

Ngày 02/5/1998, UBND huyện X ban hành Quyết định số 374/QĐ-UBH về việc cấp giấy CNQSD đất và cấp cho ông Dương Văn H giấy chứng nhận QSD đất số L652791.

Ngày 06/7/2004, Phòng Địa chính - Nông nghiệp xác nhận tại T 4 Giấy CNQSD đất số L 652791 với nội dung: "Theo số liệu bản đồ năm 2000 thửa đất số 1626, 1625, 1722, tờ số 09 tương ứng thửa đất số 281, 301, 327, 347, tờ số 17". Ngày 18/7/2007, Phòng T xác nhận số liệu bản đồ số hoá năm 2005 tại Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652791, thửa 281, tờ 34, diện tích 2.244m² đất màu.

Ngày 23/10/2007, ông Dương Văn H và bà Văn Thị X lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Dương Đức T đối với diện tích 5.024m² thuộc các thửa 281, 282, 283, tờ bản đồ số 34 xã P

Ngày 11/12/2007, UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922707 đối với thửa số 281, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.244m² cho ông Dương Đức T.

[2.2.2]. Ngày 12/01/2005, bà Mai Thị Đ có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi UBND xã P đối với diện tích 2248m² đất trồng cây hàng năm thuộc thửa 281, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã P. Ngày 17/5/2005, Chủ tịch UBND huyện X ban hành Quyết định số 911/QĐ-UB về việc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 620529 được cấp cho bà Mai Thị Đ.

Năm 2018, bà Mai Thị Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34, xã P cho ông Đỗ Thanh D và bà Phạm Thị Phương L sử dụng cho đến nay.

[2.3]. Xét căn cứ để xác định người sử dụng hợp pháp thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện X đã cấp cho ông Dương Văn H năm 1998 và bà Mai Thị Đ năm 2005:

[2.3.1]. Xét trình tự, thủ tục của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652791 ngày 02/5/1998 cho ông Dương Văn H:

Ngày 16/3/1998, Ủy ban nhân dân xã P lập Biên bản cuộc họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân ấp H, nhưng không đảm bảo đầy đủ thành phần tham dự cuộc họp theo quy định tại Thông tư 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của T8.

Đối chiếu với các loại hồ sơ trình Ủy ban nhân dân huyện X để xem xét cấp giấy chứng nhận QSD đất quy định tại Thông tư 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của T8 thì UBND xã P cung cấp sổ mục kê là không đúng và không đầy đủ, thiếu sổ địa chính, Bản đồ địa chính. Mặt khác, ông Dương Văn H cũng không thực tế sử dụng thửa đất 281, tờ bản đồ số 34 nói trên.

Do đó, Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652791 ngày 02/5/1998 cho ông Dương Văn H đối với thửa đất 281 (thuộc một phần thửa 599 cũ) là không đúng quy định về trình tự thủ tục mà Pháp luật đất đai quy định. Nên chưa có đủ căn cứ để xác định cho ông Dương Văn H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 281 (thuộc một phần thửa số 599 cũ), tờ bản đồ số 34, xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652791 ngày 02/5/1998 của Ủy ban nhân dân huyện X.

[2.3.2]. Xét trình tự thủ tục của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 620529 cấp ngày 17/5/2005 cho bà Mai Thị Đ:

Theo giấy tay sang nhượng đất giữa ông Trần Văn T1 và bà Mai Thị Đ chỉ thể hiện diện tích chuyển nhượng là 0,1 sào đất và hoa màu, không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất thuộc xã nào và việc Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 22/02/1993 là ghi nhận sự thỏa thuận giữa bên mua và bên bán. Theo đó, tại Biên bản họp Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã P ngày 25/02/2005 thể hiện: Thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.248 m^2 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T1 vào ngày 16/02/1993 là không có căn cứ.

Ngoài ra, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ không có bảng mô tả về ranh giới thửa đất, không có ký giáp ranh của người sử dụng đất chung ranh giới thửa đất nên việc lập hồ sơ thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Đ là không phù hợp theo quy định tại tiết b, điểm 3.6 Mục I Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ T9. Phù hợp với Kết luận số 16259/KL-UBND ngày 19/12/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Tuy nhiên, bà Mai Thị Đồng thời Đ3 này đang là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 281 tờ bản đồ số 34, xã P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 620529 ngày 17/5/2005 của Ủy ban nhân dân huyện X.

[2.4]. Xét căn cứ để xác định người sử dụng hợp pháp thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, xã P cho người đang thực tế sử dụng và hồ sơ đăng ký kê khai:

[2.4.1]. Xét việc sử dụng đất của nguyên đơn:

Ông T cho rằng được cha mẹ tặng cho thửa đất 281, tờ bản đồ số 34 vào năm 2007 nhưng trước đó thửa đất này bố mẹ đã cho ông Trần Ý thuê để nuôi tôm giống. Các hộ dân sống lâu năm tại địa phương (bà Đặng Thị S, ông Bùi Thanh T6, ông Nguyễn Hồ Đ2) xác nhận có thấy ông Trần Ý sử dụng phần đất kế bên (nằm giáp ranh) thửa đất đang tranh chấp để nuôi tôm giống. Do đó, có căn cứ để xác định việc ông Ý không trực tiếp sử dụng diện tích đất mà ông T đang tranh chấp với bà Đ. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh là thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34 đã được ông Dương Văn H, nay là ông Dương Đức T sử dụng liên tục từ năm 1975 đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T khai việc ông Ý trả lại đất vào năm 2018, trong khi đó tài liệu trong hồ sơ thể hiện ông T khai ông Ý trả lại đất năm 2015 cho thấy sự bất nhất trong các lời khai của ông T về quá trình sử dụng đất.

Mặt khác, sổ mục kê năm 2000 đã cập nhật việc ông T đứng tên thửa đất số 282, 283 (riêng thửa 281 không ghi nhận tên người sử dụng đất), thể hiện việc quản lý, cập nhật biến động trên hồ sơ địa chính số hóa năm 2000 của Ủy ban nhân dân xã P là sai sót, không đúng với thời điểm được tặng cho. Đến ngày 18/7/2007, ông Dương Văn H được cập nhật biến động (số hóa lại) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652791 (cấp năm 1998) mới xuất hiện thửa đất số 281, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.244 m^2. Trong khi đó, sổ mục kê năm

2005 thể hiện thửa đất 281, tờ bản đồ số 34 đã được bà Mai Thị Đ đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện X cập nhật số hóa lại số thửa 281, tờ bản đồ số 34 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dương Văn H là không đúng với hồ sơ địa chính, cũng như thực tế người sử dụng.

Do đó, không có căn cứ để xác định ông T là người sử dụng đất hợp pháp thửa đất 281, tờ bản đồ số 34 theo quy định tại Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 137, 138 Luật Đất đai năm 2024.

[2.4.2]. Theo ông Trần Văn T1 thì phần diện tích đất ông T1 chuyển nhượng cho bà Đ vào năm 1993 chính là toàn bộ diện tích đất tranh chấp. Nguồn gốc đất do ông T1 khai phá từ năm 1984, sử dụng phần một đất làm nhà gỗ, mái tranh cho việc sinh sống của cả gia đình, phần còn lại canh tác trồng hoa màu (bắp, khoai mì). Sau khi ký bán cho bà Đ thì bà Đ cho vợ chồng ông T1 ở trên đất đến năm 2000 thì tháo dỡ nhà gỗ giao lại đất cho bà Đ. Việc ông T1 làm nhà và trồng cây trên đất cũng đã được các hộ dân sống lâu năm tại địa phương xác nhận (ông Lê Quốc V, ông Nguyễn Hồ Đ2). Do đó, có căn cứ để xác định thửa đất 281, tờ bản đồ số 34 đã được ông T1 sử dụng từ trước năm 1984 đến năm 2000.

Từ năm 2000 đến năm 2018, bà Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất có xác nhận của các người làm chứng là ông Trương Tấn S1, ông Bùi Thanh T7, ông Phan Văn T5. Ngày 14/11/2015, bà Đ cùng với các hộ dân ở khu vực đất tranh chấp làm đơn xin khôi phục, làm đường theo hiện trạng. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P tại Biên bản họp xét cấp giấy ngày 25/02/2005 là không phù hợp với diện tích ghi trong giấy sang nhượng đất giữa bà Đ và ông T1 nhưng đã xác định bà Đ là người đang trực tiếp sử dụng liên tục, ổn định đối với thửa đất 281, tờ bản đồ só 34. Mặt khác, thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, có diện tích 2.248 m^2 được Ủy ban nhân dân huyện X xác định là loại đất trồng cây hàng năm. Ngày 29/9/2005, bà Đ được Ủy ban nhân dân huyện X cho phép chuyển mục đích sử dụng 200m^2 của thửa đất 281 từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở. Năm 2007, bà Đ đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 281 để vay tiền Ngân hàng N1 (xóa thế chấp ngày 25/6/2008); năm 2015 tiếp tục thế chấp (xóa thế chấp ngày 13/3/2018). Như vậy, có căn cứ để xác định từ năm 2000 đến năm 2018, bà Đ là người trực tiếp sử dụng đất, tôn tạo đất. Suốt quá trình bà Đ sử dụng, ông Dương Văn H (sau này là ông Dương Đức T) không có tranh chấp.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2018, bà Đ đã bàn giao đất trên thực tế cho ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L sử dụng. Ông D bà L đã tiến hành xây hàng rào bao quanh diện tích đất này và trực tiếp quản lý sử dụng, cho đến khi xảy ra tranh chấp với ông Dương Đức T.

Ông H (sau này là ông T) không trực tiếp sử dụng diện tích đất đang tranh chấp, người trực tiếp sử dụng đất là ông T1, bà Đ và ông D, bà L. Vì vậy, theo quy định tại Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 137, 138 Luật Đất

đai năm 2024 thì có căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp (thửa 281, tờ bản đồ 34) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đ (sau này là ông D, bà L).

Như vậy, mặc dù UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ vào năm 2005 là có sai về trình tự thủ tục, tuy nhiên như phân tích ở trên, bà Đ là người sử dụng hợp pháp thửa 281 do việc sử dụng đất liên tục từ năm 1993 đến nay. Năm 2018, bà Đ đã ký chuyển nhượng sang tên cho ông D, bà L. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất có đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013; hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định của pháp luật. Ông D, bà L cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện X đã cấp cho bà Đ vào năm 2005 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D, bà L vào năm 2018. Không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ và ông D, bà L.

Kết luận nội dung tố cáo số 16529/KL-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B chỉ xác định trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ của các cơ quan tại huyện X là sai, nhưng không kết luận thửa đất 281 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H. Đồng thời, như đã phân tích ở trên, ông T1 là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 1984 đến năm 2000, sau đó bà Đ trực tiếp sử dụng từ năm 2000 đến năm 2018, bà L ông D là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 2018 đến năm 2022; trong suốt quá trình sử dụng trên 30 năm, không có đơn thư tranh chấp, khiếu nại của ông Dương Văn H (sau này là ông Dương Đức T) nên được xác định là người sử dụng công khai, ngay tình, liên tục. Căn cứ vào Điều 180, 182, 183 Bộ luật dân sự 2015, có cơ sở để xác định ông D, bà L trở thành chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã P.

Việc ông Dương Văn H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật, không trực tiếp sử dụng đất thửa đất 281. Do đó, không có căn cứ để xác định cho ông H là người sử dụng hợp pháp thửa đất 281 nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T vào năm 2007 đối với thửa đất số 281 bị vô hiệu.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Đức T và có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, bà L là phù hợp.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Dương Đức T cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[3]. Ý kiến của bị đơn được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa không được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Dương Đức T phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; khoản 2 Điều 289 ; Điều 308 ; Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Đức T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Đức T về việc xác định cho ông T là người sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, có diện tích đo đạc thực tế là 1.691,3m^2, tọa lạc xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 620529 ngày 17/5/2005 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho bà Mai Thị Đ đối với thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện X và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 008948 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L ngày 25/6/2018 đối với thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L;

- Xác định ông Đỗ Thanh D, bà Phạm Thị Phương L được sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 281, tờ bản đồ số 34, có diện tích đo đạc thực tế là 1.691,3m^2, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vị trí và diện tích được thể hiện trên Mảnh xử lý nội nghiệp lập ngày 09/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 652791 của UBND huyện X cấp cho ông Dương Văn H ngày 02/5/1998 đối với thửa 281, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 922707 của UBND huyện X cấp cho ông Dương Đức T ngày 11/12/2007 (do nhận tặng cho từ ông Dương Văn H, bà Văn Thị X ngày ngày 23/10/2007) đối với thửa 281, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Đức T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông T đã nộp theo biên lai số 0002219 ngày 29/4/2025 tại Cục

Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

6. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt