

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 75/2026/DSST
Ngày 10-4-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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: Ông Trương Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trịnh Hữu Hải;

2. Bà Đỗ Thị Ngân.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Trịnh Quang Thi – 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 Nguyễn Thị Thu Hoài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 10 tháng 4 năm 2026, 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 386/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2026/QĐXXST-DS ngày 06/02/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Hải Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Đ vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Võ Minh G, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh); Ông G có mặt.

- Bị đơn:

+ Bà Võ Thị V (V1), sinh năm 1950 và ông Phạm Văn T, sinh năm 1947; cùng địa chỉ: Tổ B, thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh); Bà V, ông T vắng mặt.

+ Ông Trịnh Xuân B, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã X, tỉnh Lâm

Đồng). Ông B, bà H vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà H là ông Đỗ Minh Đ1, sinh năm 1960; địa chỉ số D L, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Đ1 có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã X, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Xã X, Thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt.

+ Bà Võ Thị T1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà T1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 là ông Võ Minh G, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh); ông G có mặt.

- Người làm chứng:

+ Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp N, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; bà D vắng mặt.

+ Bà Hà Thị Thanh B1, sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn T, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh; bà B1 có mặt.

+ Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn X, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh; bà H1 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Hải Đ, người đại diện của nguyên đơn ông Võ Minh G, trình bày:

Vào năm 1989 gia đình ông Đ khai phá diện tích đất 5.250m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Từ khi khai phá đến nay ông Đ là người trực tiếp canh tác, sử dụng đất.

Tuy đất do gia đình nhà ông Đ khai phá sử dụng từ trước đến nay nhưng vào năm 1999 ông Trịnh Xuân B lại đi kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293, ngày 06/3/1999 đứng tên hộ ông Trịnh Xuân B. Về nguồn gốc đất, ông B kê khai là do nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Đình L vào năm 1995 (Hiện nay không rõ thông tin, địa chỉ cụ thể của ông L).

Năm 2001, vợ chồng ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng

cho ông Phạm Văn T và bà Võ Thị V (V1) diện tích đất nêu trên, nội dung chuyển nhượng được lập thành hợp đồng số 57/11/CN ngày 06/11/2001 (gọi tắt là: hợp đồng chuyển nhượng). Hiện nay ông Phạm Văn T và bà Võ Thị V (V1) đang đứng tên người sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T330683, do UBND huyện C cấp 20/12/2001). Tại đơn khởi kiện, bản khai, biên bản làm việc ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 57/11/CN ngày 06/11/2001 giữa ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Văn T, bà Võ Thị V (nội dung hợp đồng là chuyển nhượng diện tích đất 5.000 m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh)); T2 hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293, ngày 06/3/1999 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Trịnh Xuân B, phần tuyên hủy là phần nội dung liên quan đến diện tích đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh); Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683, ngày 20/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Văn T và bà Võ Thị V (Vy); Công nhận quyền sử dụng đất 5.000m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Hải Đ.

Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày sửa đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

Nguyên đơn xin giữ nguyên yêu cầu đối với việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 57/11/CN ngày 06/11/2001 giữa ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Văn T, bà Võ Thị V (nội dung hợp đồng là chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh));

Trước đây tại đơn khởi kiện do chưa xác định được cụ thể diện tích đất tranh chấp nên ông Đ xác định diện tích đất tranh chấp là 5.000m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Sau khi có kết quả đo vẽ diện tích đất tranh chấp ông Đ xác định lại diện tích đất tranh chấp chính xác là 5.043,7 m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích đất nêu trên được thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 1225/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 14/02/2023 và đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn (ông Phạm Hải Đ).

Vì nhận thấy, theo nội dung tài liệu, hồ sơ thu thập tại cơ quan lưu trữ thể hiện sau khi cơ quan có thẩm quyền nhận được hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông B để cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng là ông T, bà V; do đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293 đã không còn giá trị. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683 cấp cho ông T, bà V hình thành trên cơ sở hợp đồng nên không cần thiết phải hủy. Do đó nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với việc đề nghị Tòa án tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293 và số T 330683.

Nguyên đơn đã được thông qua kết quả đo vẽ tài sản, định giá, thẩm định tài sản tranh chấp. Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp.

Tại bản khai, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H, người đại diện của bị đơn ông Đỗ Minh Đ1, trình bày:

Trước đây ông B, bà H có quyền sử dụng diện tích đất 11.000m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 5 xã S, diện tích đất này có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đình L. Thửa đất số 49 của ông B, bà H nêu trên giáp ranh với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, xã S (nay là xã X) thuộc quyền sử dụng của ông Đ. Năm 1998 vợ chồng ông B đi kê khai nhận đất, khi đó bà H nhờ cán bộ xã ghi giúp nên có kê khai nhầm đối với thửa đất số 59, vì vậy cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhầm đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5 nêu trên cho hộ ông B đứng tên.

Đối với nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2001 giữa vợ chồng ông B, bà H và vợ chồng ông T, bà V thì ông B, bà H không đồng ý, vì vợ chồng ông B, bà H không biết nội dung được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng này, không đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với ông T, bà V. Ông B, bà H không biết ai là người viết, lập hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Ông B, bà H đồng ý với yêu cầu của ông Đ về việc yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên: Hủy hoặc vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 57/11/CN ngày 06/11/2001 giữa ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Văn T, bà Võ Thị V (nội dung hợp đồng là chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh)); hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293, ngày 06/3/1999 do Ủy ban nhân dân huyện C

cấp cho hộ ông Trịnh Xuân B đối với nội dung liên quan đến diện tích đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5 xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh); huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683, ngày 20/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Văn T và bà Võ Thị V (V1); Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5 xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Hải Đ. Ông B, bà H đã được thông qua kết quả đo vẽ tài sản, định giá, thẩm định tài sản tranh chấp. Ông B, bà H đồng ý với kết quả đo vẽ tài sản, định giá, thẩm định tài sản tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1, trình bày:

Bà T1 là vợ của ông Đ. Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc do ông Đ và gia đình ông Đ khai phá trước khi ông Đ và bà T1 kết hôn. Thửa đất nêu trên được gia đình ông Đ thống nhất tặng cho riêng ông Đ, bà T1 xác nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên là tài sản riêng của ông Đ, không liên quan gì đến bà T1. Bà T1 đồng ý với phần trình bày, yêu cầu, nguyện vọng của ông Đ. Việc ông Đ có yêu cầu được một mình đứng tên chủ sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên thì bà T1 đồng ý và không có ý kiến gì. Bà T1 không có yêu cầu gì trong vụ án này, bà T1 đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã X (cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân huyện C và Ủy ban nhân dân xã S trình bày) trình bày:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng, tại công văn số 301/UBND-VP, ngày 04/3/2024 Ủy ban nhân dân xã S, trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 57/11/CN ngày 06/11/2001 giữa ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Văn T, bà Võ Thị V (nội dung hợp đồng là chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) được U xác nhận vào ngày 09/11/2001 là đúng trình tự, thủ tục. Ủy ban nhân dân xã S (nay là Ủy ban nhân dân xã X) đã thất lạc hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Đối với thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại công văn số 2665/UBND-TNMT, ngày 19/09/2022 Ủy ban nhân dân huyện C, trình bày: Tài sản các bên tranh chấp thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 05 xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N668293 ngày 06/3/1999

cho hộ ông Trịnh Xuân B. Đến ngày 20/12/2001, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683 cho bà Võ Thị V (V1), (chồng là ông Phạm Văn T) với diện tích 5.000 m² (diện tích thửa đất thể hiện theo bản đồ địa chính năm 2009 là 5.250 m²). Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B và quá trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng cho ông T, bà V (V) đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Tòa án xem xét giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng hợp pháp.

Cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Ủy ban nhân dân xã X trình bày: Qua rà soát hồ sơ lưu trữ lên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị V đối với thửa đất tranh chấp nêu trên thì không có tài liệu, hồ sơ nào thể hiện thông tin liên quan đến nhân thân (số giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu.....) của ông Phạm Văn T và bà Võ Thị V. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/12/2001 không còn lưu tại cơ quan, đơn vị. Trước đây, Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) đã cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu, chứng cứ, do đó Ủy ban nhân dân xã và chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X yêu cầu được giải quyết, xét xử vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và các phiên xét xử. Ủy ban nhân dân xã X sẽ thực hiện nội dung các phần việc mà bản án hoặc quyết định của Tòa án theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Trần Thị Kim D trình bày:

Vào năm 1995 bà Trần Thị Kim D có mua của ông C ở thôn T, xã S, C diện tích đất khoảng 6.000 m² đất tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Khi bà D nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên thì đất chưa có sổ đỏ, việc chuyển nhượng được lập thành giấy viết tay. Thửa đất này liền kề với thửa đất của gia đình ông Đ.

Đầu năm 2001 bà D liên hệ với cán bộ địa chính xã S để nhận đất làm sổ đỏ thì được biết thửa đất của bà D đã bị ông B nhận nhầm nên cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhầm cho ông B là chủ sử dụng diện tích đất nêu trên (khi đó thửa đất này là một phần thửa số 59 xã S, diện tích 11.160 m²). Là nông dân không rành về thủ tục giấy tờ đất đai nên bà D có nhờ ông T3 làm sao để có giấy đỏ cho thửa đất của bà D, bà D chịu mọi chi phí. Ông T3 nhận lời và sau khoảng gần 01 năm với nhiều lần kêu bà D vào xã ký giấy tờ gì đó và đến đầu năm 2002 bà D nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 114, diện tích 6.160 m² là thửa đất tách ra từ thửa số 59, tờ bản đồ số 5 xã S và bà D được biết cán bộ địa chính xã S đã hợp thức hoá bằng cách lập hợp

đồng chuyển nhượng giữa ông B cho bà D.

Theo bà D được biết thì thửa đất của ông Đ liền kề với thửa đất nêu trên của bà D cùng bị ông B nhận nhầm và cơ quan có thẩm quyền không xem xét thực trạng đất thực tế, do đó đã cấp nhầm cho ông B là chủ sử dụng. Do bà D phát hiện sớm sự việc nêu trên, đã yêu cầu địa chính xã khắc phục hậu quả để trả lại đất cho bà D nên xã đã làm hợp thức hoá bằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B cho bà D, còn ông Đ thì mãi sau này mới phát hiện, và khi phát hiện thì ông B đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho người khác diện tích đất của ông Đ đang sử dụng, vì vậy không thể hợp thức hoá được như trường hợp của bà D.

Bà D xin làm chứng, xác nhận sự việc là từ năm 1995 khi gia đình bà D mua thửa đất tại xã S nêu trên đến năm 2021 (khi bà D bán diện tích đất này cho người khác) thì bà D đã thấy gia đình ông Đ canh tác, sử dụng ổn định diện tích đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, xã S; thửa đất này giáp ranh với thửa đất của bà D. Ông Đ đã canh tác sử dụng ổn định từ trước tới nay, không có tranh chấp với ai. Ngoài ông Đ canh tác, quản lý thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5 xã S nêu trên thì bà D chưa từng thấy ông B, ông T, bà V, bà H hay ai khác canh tác thửa đất nêu trên.

Ông B cũng có một phần diện tích đất gần phần đất nêu trên của bà D và của gia đình ông Đ, tuy nhiên phần đất của ông B cách phần đất của bà D và đất của gia đình ông Đ nêu trên một con đường mòn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người làm chứng bà Phạm Thị H1, trình bày:

Vào năm 2001 bà H1 nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn Tấn L1 thửa đất số 49, tờ bản đồ số 5 xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Diện tích đất của bà H1 nêu trên có nguồn gốc ban đầu do ông L1 nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H.

Từ khi bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên vào năm 2001 thì bà H1 trực tiếp canh tác, sử dụng diện tích đất này cho đến nay. Diện tích đất nêu trên của bà H1 gần với diện tích đất thuộc số thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5 xã S (nay là xã X) của ông Phạm Hải Đ (đất của bà H1 cách diện tích đất của ông Đ một con đường mòn).

Từ khi bà H1 canh tác, sử dụng đất (năm 2001) đến nay thì bà H1 đã thấy ông Đ là người trực tiếp canh tác, sử dụng diện tích đất số 59, tờ bản đồ số 5 xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) liên tục, ổn định, không tranh chấp. Ông Đ trồng các cây trồng như bắp, mì, trà trên đất. Ngoài ông Đ ra thì không có ai canh tác sử dụng diện tích đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người làm chứng bà Hà Thị Thanh B1, trình bày:

Vào năm 1988 bà B1 khai phá được một diện tích đất tại xã S, hiện nay diện tích đất này thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 5 xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Diện tích đất bà B1 khai phá nêu trên giáp ranh với thửa đất của ông Phạm Hải Đ (Hiện nay thửa đất của ông Đ nêu trên thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5 xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh)). Khi bà B1 sử dụng diện tích đất nêu trên thì bà B1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khi bà B1 khai phá (năm 1988) đến khi bà B1 chuyển nhượng lại đất cho người khác (năm 1992) thì bà B1 tận mắt chứng kiến ông Phạm Hải Đ là người trực tiếp khai phá và sử dụng ổn định, để trồng cây hoa màu ngăn ngày trên diện tích đất khoảng 5.000 m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngoài ông Đ ra thì không còn ai sử dụng diện tích đất số 59 giáp ranh với đất của bà B1 nêu trên. Trong suốt quá trình canh tác, sử dụng đất, bà B1 chưa từng thấy ông B, bà H canh tác, sử dụng thửa đất tranh chấp số 59 nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Phạm Văn T và bà Võ Thị V, tuy nhiên ông T, bà V không tới Tòa án làm việc, cũng không có văn bản trình bày ý kiến nên không ghi nhận được ý kiến của ông T, bà V.

Nội dung Kết luận giám định số 99/KL-KTHS-TL ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Phòng K Công an tỉnh B kết luận: Chữ ký mang tên ông B trong mẫu cần giám định ký hiệu là A (mặt sau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2001) so với mẫu chữ ký mang tên ông B trên mẫu so sánh là do cùng một người ký; không đủ cơ sở để kết luận chữ ký mang tên bà H trong mẫu cần giám định ký hiệu là A so với mẫu chữ ký mang tên bà H trên mẫu so sánh có phải do cùng một người ký hay không; chữ viết mang tên Trịnh Xuân B trong mẫu cần giám định ký hiệu là A so với mẫu chữ viết mang tên Trịnh Xuân B trong mẫu so sánh không phải do cùng một người viết ra; chữ viết mang tên Nguyễn Thị H trong mẫu cần giám định ký hiệu là A so với mẫu chữ viết mang tên Nguyễn Thị H trong mẫu so sánh không phải do cùng một người viết ra.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết trong vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập đầy đủ chứng cứ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự thực hiện đúng nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2001 giữa ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Văn T, bà Võ Thị V (V), Hợp đồng được UBND xã S chứng thực ngày 09/11/2001 đối với diện tích đất 5.000m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh);

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tuyên huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293, ngày 06/3/1999 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Trịnh Xuân B và tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683, ngày 20/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Võ Thị V (V1), (chồng là ông Phạm Văn T);

Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Hải Đ. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý, thu hồi hoặc huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683, ngày 20/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Võ Thị V (V1). Ông Phạm Hải Đ được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.000m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đơn khởi kiện của ông Phạm Hải Đ phù hợp với quy định tại các Điều 186, 189 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Tòa án chấp nhận để xem xét. Nội dung khởi kiện là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, diện tích đất tranh chấp có địa chỉ tại xã X, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ

vào khoản 9 Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1, Ủy ban nhân dân xã X vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn, văn bản trình bày ý kiến xin xét xử vắng mặt, bên cạnh đó bà T1 người đại diện tham gia phiên tòa; người làm chứng bà Trần Thị Kim D vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có bản khai, trình bày ý kiến và có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn ông Phạm Văn T, bà Võ Thị V vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên đây là lần vắng mặt thứ hai của ông T và bà V. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về kết quả đo vẽ, định giá, thẩm định tài sản: Trong quá trình tố tụng các đương sự tham gia làm việc đồng ý thống nhất với kết quả đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là Mảnh trích đo địa chính số 1225/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 14/02/2023, kết quả định giá tài sản được thể hiện trong biên bản định giá tài sản ngày 15/11/2023 và kết quả xem xét thẩm định tài sản được thể hiện tại Biên bản thẩm định ngày 16/12/2022. Tòa án căn cứ vào kết quả đo vẽ, định giá, thẩm định nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[3] Xác định phần diện tích đất tranh chấp: Trước đây tại đơn khởi kiện do chưa xác định được cụ thể diện tích đất tranh chấp nên ông Đ xác định diện tích đất tranh chấp là 5.000 m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Sau khi có kết quả đo vẽ diện tích đất tranh chấp ông Đ xác định lại diện tích đất tranh chấp chính xác là 5.043,7 m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích đất nêu trên được thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 1225/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 14/02/2023.

[4] Xét quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp:

Quá trình xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ xác định diện tích đất 5.250m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293, ngày 06/3/1999 cho hộ ông Trịnh Xuân B; nguồn gốc quyền sử dụng đất theo nội dung kê khai của ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H là mua của ông L năm 1995. Năm 2001, ông B, bà H chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T và bà Võ Thị V (V1) diện tích đất nêu trên, hiện nay ông Phạm Văn T và bà Võ Thị V (V1) đang đứng tên người

sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683, do UBND huyện C cấp 20/12/2001).

[5] Xét nguồn gốc sử dụng đất thực tế:

Nguyên đơn ông Phạm Hải Đ, bị đơn ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H và người làm chứng bà Trần Thị Kim D, bà Hà Thị Thanh B1, bà Phạm Thị H1 (là những người đã từng sử dụng diện tích đất liền kề với diện tích đất tranh chấp) xác định: Thửa đất tranh chấp do ông Phạm Hải Đ khai phá, trực tiếp sử dụng ổn định và nhiều lần thay đổi cơ cấu cây trồng (Mì, bắp, trà) từ năm 1989 đến nay. Do có sự nhầm lẫn trong việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hộ ông Trịnh Xuân B được cấp giấy đối với phần diện tích đất này. Ông B, bà H chưa bao giờ sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên. Phần trình bày của các đương sự và người làm chứng nêu trên phù hợp với nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp và phù hợp với nội dung xác nhận ngày 04/08/2020 của Ban Q và Ủy ban nhân dân xã S (chính quyền địa phương nơi có diện tích đất tranh chấp).

Căn cứ vào phần trình bày, xác nhận của các đương sự, hiện trạng thực tế sử dụng diện tích đất tranh chấp và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do gia đình ông Đ khai phá vào năm 1989. Diện tích đất tranh chấp nêu trên được ông Đ trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định và nhiều lần thay đổi cơ cấu cây trồng (trồng Mì, bắp, trà) trên đất từ khi khai phá đến nay. Quá trình sử dụng đất không bị xử phạt hành chính, là người sử dụng đất ổn định lâu dài, thuộc trường hợp được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến năm 1999 ông Trịnh Xuân B lại kê khai, nhận nhầm diện tích đất này và sau đó được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293, ngày 06/3/1999 đứng tên hộ ông Trịnh Xuân B, sự việc kê khai nhầm này cũng được chính ông B, bà H xác nhận. Vì vậy, có cơ sở để xác định việc Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293 đối với phần đất tranh chấp có diện tích nói trên cho hộ ông Trịnh Xuân B là không căn cứ vào thực tế sử dụng đất của các bên để xác định hiện trạng, ranh giới, người sử dụng trên thực tế. Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) cho hộ ông Trịnh Xuân B là không đúng đối tượng sử dụng đất theo quy định tại Điều 93 Luật đất đai năm 1993. Theo đó có cơ sở để xác định hộ ông Trịnh Xuân B không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hoặc vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 57/11/CN ngày

06/11/2001 giữa ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Văn T, bà Võ Thị V (nội dung hợp đồng là chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh)), nhận thấy:

[6.1] Xét phần trình bày của ông B, bà H về việc ông B, bà H cho rằng ông bà không biết, không ký kết, chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà V.

Qua xem xét hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, nhận thấy nội dung mà các bên thỏa thuận được ghi nhận ở trang 1 và trang 2 của hợp đồng, trong đó nội dung liên quan đến thông tin bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và thông tin quyền sử dụng đất là đối tượng chuyển nhượng nằm ở trang 1 của hợp đồng. Tuy nhiên, trang 1 của hợp đồng không có chữ ký xác nhận của ông B, bà H. Ông B, bà H xác định ông bà không biết nội dung hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, không biết ai là người viết, lập hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Ngày lập hợp đồng chuyển nhượng là ngày 06/11/2001, tuy nhiên đến ngày 09/11/2001 Ủy ban nhân dân xã S mới xác nhận ở trang 3 hợp đồng, phần xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S chỉ có nội dung xác định hộ ông B có diện tích đất là đối tượng chuyển nhượng, nay chuyển nhượng cho ông T. Nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S không có nội dung ghi nhận việc trực tiếp chứng kiến, chứng thực việc các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng và cũng không có nội dung xác nhận nào ghi nhận việc hợp đồng chuyển nhượng đã được thông qua cho các bên giao kết biết rõ toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Theo kết luận giám định chữ ký, chữ viết thì chỉ xác định được chữ ký của ông B ở trang 2 của hợp đồng với mẫu so sánh là do cùng một người ký, còn đối với chữ viết họ tên ông B và bà H thì không phải do cùng một người viết. Nhận thấy, việc ông B, bà H là người biết chữ, có thể ghi rõ họ tên của mình nhưng qua kết quả giám định lại xác định chữ viết ghi tên họ của ông B, bà H trong hợp đồng chuyển nhượng so với mẫu so sánh lại không phải do một người viết là không hợp lý.

Từ những tình tiết, nhận định nêu trên có thể xác định, tuy qua kết quả giám định có thể xác định chữ ký trong trang 2 của hợp đồng có thể là chữ ký của ông B nhưng, nội dung tại trang 1 của hợp đồng lại không có chữ ký xác nhận của ông B, bà H, đồng thời cũng không có nội dung nào thể hiện hợp đồng nêu trên có người làm chứng hoặc được cơ quan có thẩm quyền chứng kiến, chứng thực việc các bên đã được thông qua, hiểu toàn bộ nội dung bao gồm cả trang 1 và trang 2

của hợp đồng, và tự nguyện giao kết toàn bộ nội dung được ghi nhận trong hợp đồng. Vì vậy, phần trình bày của ông B, bà H cho rằng ông bà không biết việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà V là có cơ sở.

[6.2] Đồng thời, theo phân tích tại mục [5] nêu trên thì ông B, bà H không phải là người trực tiếp sử dụng đất từ trước đến nay và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293 đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) cho hộ ông Trịnh Xuân B là không đúng đối tượng sử dụng đất. Vì vậy, ông B, bà H không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên, theo đó ông B, bà H không có quyền của người sử dụng đất quy định tại Điều 73 Luật đất đai năm 1993 nên có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 57/11/CN ngày 06/11/2001 giữa ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Văn T, bà Võ Thị V (nội dung hợp đồng là chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh)) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 1995. Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất thực tế (ông Đ) nên ông Đ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích, thông báo về quyền được yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn. Tuy nhiên, các đương sự không có yêu cầu cũng như không có văn bản trình bày ý kiến liên quan đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Nếu quyền lợi, nghĩa vụ của những người này phát sinh liên quan đến diện tích đất tranh chấp thì giành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[7] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683:

Theo phân tích tại mục [5.1] thì có cơ sở để xác định việc Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293 đối với phần đất tranh chấp có diện tích nói trên cho hộ ông Trịnh Xuân B là không đúng đối tượng sử dụng đất. Tuy nhiên, theo nội dung tài liệu chứng cứ thu thập được tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện thì hiện phần diện tích đất tranh chấp nêu trên đã được chuyển nhượng cho ông T, bà V. Sau khi chuyển nhượng cơ quan có thẩm quyền đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293 để cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683, ngày 20/12/2001 công nhận cho ông T, bà V được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Vì vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293 đã không còn giá trị nên nhận thấy không cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683, ngày 20/12/2001 của nguyên đơn thì nhận thấy: Việc Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683, ngày 20/12/2001 cho ông T, bà V là căn cứ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B, bà H với ông T, bà V nên đây là thực hiện thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của Quyết định hành chính cá biệt. Trong trường hợp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì có thể kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, chỉnh lý biến động hoặc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung Bản án, quyết định của Tòa án mà không cần phải tuyên hủy đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Bên cạnh đó tại phiên tòa nguyên đơn trình bày, xin rút yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683. Vì vậy, có cơ sở để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Xét yêu công nhận quyền sử dụng đất 5.043,7m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Hải Đ nhận thấy:

Xét thấy, nguyên đơn ông Phạm Hải Đ, bị đơn ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H và người làm chứng bà Trần Thị Kim D, bà Hà Thị Thanh B1 và bà Phạm Thị H1 là những người sử dụng diện tích đất liền kề với diện tích đất tranh chấp trước đây xác định: Thửa đất tranh chấp do ông Phạm Hải Đ khai phá, trực tiếp sử dụng ổn định và nhiều lần thay đổi cơ cấu cây trồng (Mì, bắp, trà) từ năm 1989 đến nay. Phần trình bày của các đương sự và người làm chứng nêu trên phù hợp với nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp và phù hợp với nội dung xác nhận trong đơn xác nhận ngày 04/08/2020 của Ban Q, xã S và của Ủy ban nhân dân xã S (chính quyền địa phương nơi có diện tích đất tranh chấp).

Như vậy, căn cứ vào lời trình bày của ông Đ, ông B, bà H, những người làm chứng có đất giáp ranh trước đây, sinh sống ổn định tại địa phương và thực tế sử dụng đất được chính quyền địa phương xác nhận trong đơn xác nhận ngày 04/08/2020, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp thì có cơ sở xác định ông Phạm Hải Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng canh tác diện tích 5.043,7m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa

- Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) ổn định từ năm 1989 đến nay. Quá trình sử dụng đất không bị xử phạt hành chính, là người sử dụng đất ổn định lâu dài, thuộc trường hợp đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 73 Luật đất đai năm 1993 và Điều 138 Luật đất đai năm 2024.

Từ những nhận định trên, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.043,7m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích đất nêu trên được thể hiện là phần đất có toạ độ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 và 20 trong Mảnh trích đo địa chính số 1225/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 14/02/2023 thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Hải Đ.

[9] Chí phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản và chi phí giám định là 15.700.000đ (mười lăm triệu, bảy trăm ngàn đồng). Nguyên đơn tự nguyện nộp và đã được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp nên chi phí tố tụng đã xử lý xong.

[10] Án phí: Theo quy định pháp luật bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện nộp 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nên cần ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Vì nguyên đơn đã tự nguyện nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên bị đơn không phải nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 147, 157, 158, 161, 165, 166 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa đổi bổ sung năm 2025.

Căn cứ vào các Điều 131, 133, 136, 137 và Điều 146 Bộ luật Dân sự 1995;

Căn cứ vào Điều 73 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ vào các Điều 5, 101, 166, 203 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào các Điều 4, 26, 134, 135, 136, 138, 152, 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 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 ông Phạm Hải Đ đối với ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn T và bà Võ Thị V (V1) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

1.1. Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 57/11/CN ngày 06 tháng 11 năm 2001 giữa ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Văn T, bà Võ Thị V (nội dung hợp đồng là chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh)).

1.2. Công nhận ông Phạm Hải Đ được quyền sử dụng diện tích đất 5.043,7m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích đất nêu trên được thể hiện là phần đất có toạ độ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 và 20 trong Mảnh trích đo địa chính số 1225/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 14/02/2023. Ông Phạm Hải Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng.

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ nội dung bản án để thu hồi, chỉnh lý, điều chỉnh biến động, hủy bỏ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và pháp luật về đất đai khi có yêu cầu của đương sự liên quan.

(Kèm theo Bản án là Mảnh trích đo địa chính số 1225/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 14/02/2023).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668293 ngày 06/03/1999 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Trịnh Xuân B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 330683, ngày 20/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Võ Thị V (V1), chồng là ông Phạm Văn T.

3. Về án phí: Ông Phạm Hải Đ tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007846 ngày 13 tháng 4 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức (nay là Phòng Thi hành án khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Phạm Hải Đ còn phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Hạn kháng cáo: Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (10/4/2026) các đương sự có mặt có quyền kháng cáo. Đối với các đương sự vắng

mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc được Tòa án niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

5. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 TP. HCM;
- VKSND KV 14 – TP. HCM;
- Phòng THADS KV 14 - TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tiến