TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1341/2025/DS-PT
Ngày: 26-9-2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24-9 và 26-9-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cở sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 134/2025/TLPT-DS ngày 30-6-2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 24-4-2025 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3918/2025/QĐ-PT ngày 21-7-2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13443/2025/QĐ-PT ngày 08-8-2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 14369/2025/TB-TA ngày 18-8-2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16095/2025/QĐ-PT ngày 08-9-2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(có mặt)*.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Mai Hoàng V, sinh năm 1988; Địa chỉ Ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) – là người đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền số 2489 ngày 15-5-2024 *(vắng mặt)*;

- Ông Phạm Văn C, sinh năm 1966; Địa chỉ 1416 đường C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (1416 đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

cũ) – là người đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền số 2489 ngày 15-5-2024 *(vắng mặt)*;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Vũ Anh T1, sinh năm 1982 và Luật sư Bùi Thị H, sinh năm 1980 – Công ty L10 và Cộng sự; Địa chỉ 60/4 L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*.

2. Bị đơn: Ông Thái Tăng L, sinh năm 1969;

Địa chỉ: 2 ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (2 ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt)*.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Mỹ L1, sinh năm 1975 và bà Trần Thị L2, sinh năm 1999; cùng địa chỉ liên lạc A T, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh (A T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) – là người đại diện theo ủy quyền, Hợp đồng ủy quyền số 3161 ngày 20-6-2023 và Giấy ủy quyền số 2681 ngày 04-4-2025 *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn T2, sinh năm 1983 – Công ty L11 – Chi nhánh P1; Địa chỉ Khu phố V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*.

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

3.1. Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt)*;

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

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Yến N – Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đ1 – là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền số 98/CNVPĐK-HCTH ngày 28-7-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 *(vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*.

Địa chỉ: Số B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện X;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X, Thành phố Hồ Chí Minh – Bà Chu Thị Thanh P *(vắng mặt)*.

Địa chỉ: Quốc lộ E, ấp T, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Tạ Quang L3, sinh năm 1961; Địa chỉ Ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*.

3.4. Ông Tạ Quang A, sinh năm 1982; Địa chỉ Địa chỉ Ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*.

3.5. Ông Mai Văn T3, sinh năm 1956; Địa chỉ Địa chỉ Ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt)*.

3.6. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1968 và ông Huỳnh Bách T4, sinh năm 1967; cùng địa chỉ Địa chỉ Ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*.

3.7. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1957; Địa chỉ: A N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (A N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cũ) (đã chết ngày 30-6-2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Trần Thị N1, sinh năm 1936; Địa chỉ: H N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: D đường số I KDC fivestart A, xã P, tỉnh Tây Ninh *(vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*.

3.8. Bà Đồng Thị Thùy D, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ F, ấp L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Tổ F, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*.

3.9. Ông Thái Nguyễn Thành L4, sinh năm 1991; Địa chỉ Ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*.

3.10. Bà Huỳnh Thị Thanh T5, sinh năm 1974; Địa chỉ 279/10 ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (2 ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Vũ Văn L5, sinh năm 1971; Địa chỉ Ấp D, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (Ấp D, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*;

4.2. Ông Huỳnh Xuân Q, sinh năm 1946; Địa chỉ Ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt)*;

4.3. Ông Huỳnh Xuân H3, sinh năm 1968; Địa chỉ Ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt)*;

4.4. Ông Bùi Đức H4, sinh năm 1961; Địa chỉ Ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt)*;

4.5. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1981; Địa chỉ Khu phố P, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) *(vắng mặt)*.

5. Người kháng cáo: Bà Vũ Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Vũ Thị T và người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Hoàng V thống nhất trình bày:

Năm 1990, nguyên đơn và chồng là ông Mai Văn T3 mua của ông T6 (không rõ họ tên, địa chỉ) diện tích đất khoảng từ 2.000m^2 đến 3.000m^2 thuộc thửa 292 – sau này là thửa 897, tờ bản đồ 05 (nay là thửa 79, tờ bản đồ 85) tại xã X

Sau khi mua đất của ông T6, vợ chồng nguyên đơn khai phá thêm được tổng diện tích khoảng gần 40.000m^2. Đến năm 1996, nguyên đơn được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) số G 996373 ngày 16-01-1996, với diện tích 42.785m^2, gồm 16 thửa đất, trong đó có thửa 292.

Thửa đất 292 có diện tích 30.760m^2, đến năm 2012, Nhà nước thu hồi một phần thửa đất với diện tích 3.416,3m, để nâng cấp đường B - Đ - P theo Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 01-10-2012 của Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện X. Sau đó, nguyên đơn được Nhà nước cấp GCN QSD đất số CQ 940877 ngày 02-5-2019, đổi thửa 292 thành thửa 897, tờ bản đồ 05 (cũ) tại xã X và diện tích đất còn lại là 13.248m^2.

Sau khi được cấp đổi GCN thành thửa 897, trong tháng 5/2019 nguyên đơn phát hiện bị đơn xây hàng rào lấn qua đất của nguyên đơn với diện tích khoảng 933m^2, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nhưng bị đơn không trả. UBND xã X cũng đã tiến hành hòa giải vào các ngày 02-10-2019, ngày 13-02-2020 và ngày 29-6-2022 nhưng không thành.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác nhận chỉ yêu cầu bị đơn ông Thái Tăng L trả cho nguyên đơn diện tích 944,4m^2 là một phần thửa đất số 897, tờ bản đồ 05 (nay là thửa 79, tờ bản đồ 85) tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh), ký hiệu của diện tích 944,4m^2 đất trên sơ đồ vị trí đất tranh chấp là 79b. Nguyên đơn không yêu cầu ông L trả lại diện tích đất thuộc các phần đất ký hiệu 79a, 79c, 79d, cùng thuộc tờ bản đồ 85 tại xã X (cũ là thửa đất 897-292, tờ bản đồ 05).

(Diện tích và vị trí đất nêu trên theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 12-7-2023 và Bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 lập ngày 27-8-2025).

Bị đơn là ông Thái Tăng L và người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Mỹ L1 thống nhất trình bày:

Thửa đất số 79 tờ bản đồ 85 theo Bản đồ địa chính mới hiện nay, trước kia có một phần diện tích 1.269,4m^2 (ký hiệu 79a, 79b, 79c, 79d tại sơ đồ vị trí đất tranh chấp) thuộc thửa 292, sau đổi thành thửa 897, tờ bản đồ 05 cũ, là thửa đất nguyên đơn bà T đã được cấp GCN QSD đất, tuy nhiên người thực tế sử dụng phần đất này không phải là nguyên đơn. Bị đơn ông Thái Tăng L và vợ là bà Huỳnh Thị Thanh T5 vẫn đang sử dụng diện tích 1.269,4m^2 này từ trước đến nay cùng với diện tích đất liền kề của vợ chồng bị đơn trước kia là thửa 971 (cũ là thửa 277, đổi thành thửa 682, tờ bản đồ 05 tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), đã được cấp GCN QSD đất

số CR 928509 ngày 02-8-2019, cập nhật biến động ngày 09-8-2019. Nay thửa 971 này lại đổi thành thửa 79, tờ bản đồ 85 tại xã X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguồn gốc diện tích 1.269,4m^2 đất trên là do ông Tạ Quang L3 (Tạ Quang Đ) chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1 vào năm 2003; sau đó, vợ chồng bà H1 chuyển nhượng lại cho bà D, ông H2, ông L4; đến ngày 08-8-2019, ông L4 công chứng chuyển nhượng cho vợ bị đơn. Do tin tưởng và khi bàn giao đất cũng đã có mốc giới rõ ràng là trụ bê tông và hàng rào xây nên hai bên không đo đạc lại, không biết diện tích đất này đã được cấp GCN QSD đất cho nguyên đơn.

Quá trình sử dụng đất, ông Tạ Quang L3 canh tác liên tục, hợp pháp, không có tranh chấp, sau đó chuyển nhượng qua các chủ sử dụng đất kế tiếp như nêu trên. Theo ông L3 và các chủ sử dụng đất trước đó, khi nhận chuyển nhượng, ranh đất giữa ông L3 với nguyên đơn bà T5 là hàng rào cây vông, khoảng 03 năm sau (năm 2006) hàng rào cây vông chết nên đã nhờ ông Tạ Quang L3, ông Vũ Văn L5 lập lại hàng rào bằng gỗ, một thời gian sau hàng rào bằng gỗ này cũng bị mục nên đã xây lại hàng rào là móng đá hộc, trụ bê tông như ranh hiện nay, khi xây có sự chứng kiến của vợ và con của ông Tạ Quang L3 cùng ông Nguyễn Bá B, Trưởng Công an xã X cũ (nay đã chết). Vợ chồng bị đơn nhận chuyển nhượng và canh tác, sử dụng công khai, ranh giới có sẵn, rõ ràng. Khi đó, nguyên đơn cũng canh tác, sử dụng một phần thửa đất 897 (cũ là 292) còn lại, giáp ranh với phần đất của bị đơn, nguyên đơn biết về quá trình xây dựng hàng rào như nêu trên và không có thắc mắc, khiếu nại nào.

Vào năm 2007, nguyên đơn là bà T5 bị ông Huỳnh Xuân Q, ông Huỳnh Xuân H3 khởi kiện tranh chấp QSD đất đối với một phần thửa đất 292 (cũ) thì khi đó bà T5 đã tự chỉ mốc giới thửa đất 292 và ký giáp ranh tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 30-9-2007, theo đó hàng rào là móng đá hộc, trụ bê tông mà phía bị đơn xây là ranh giới theo hiện trạng sử dụng đất giữa thửa đất 971 (cũ là 682) của bị đơn và thửa đất 897 (cũ là 292) của nguyên đơn bà T5, việc chỉ ranh này có sự chứng kiến và ký tên của các hộ giáp ranh, trong đó có ông Vũ Văn L5 là cháu bà T5.

Ngày 02-5-2019, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đổi GCN QSD đất cho bà T5 thành GCN QSD đất số CQ 940877 đối với thửa 897 (cũ là 292), nhưng không đo đạc lại trên thực tế dẫn đến sai sót là trong tổng số diện tích cấp giấy cho bà T5 lại bao gồm cả diện tích 1.269,4m^2 đất thuộc một phần thửa 79 (cũ là 897-292) do các chủ sử dụng đất cũ trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định và chuyển nhượng lại cho bị đơn.

Sau khi được cấp đổi GCN, bà T5 thấy một phần thửa đất 79 (cũ là 897) tuy bà T5 không canh tác, sử dụng nhưng có trong GCN cấp cho bà T5 nên bà mới tranh chấp và khởi kiện.

Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

- Công nhận cho bị đơn QSD diện tích đất 1.269,4m^2 (79a+79b+79c+79d), thuộc một phần thửa đất 897, tờ bản đồ 05, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa 79, tờ bản đồ 85, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Rút yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bị đơn với ông Tạ Quang L3 đối với diện tích đất 62,4m^2 (79c+79d) thuộc một phần thửa đất số 897, tờ bản đồ 05, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa 79, tờ bản đồ 85, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Diện tích và vị trí đất nêu trên theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 12-7-2023 và Bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 lập ngày 27-8-2025).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm:

Ông Tạ Quang L3 trình bày:

Trước năm 1990, ông L3 có khai phá diện tích khoảng 20.000m^2 đất tại ấp N, xã X, huyện X; ông L3 sử dụng ổn định, không tranh chấp. Năm 2003 ông L3 chuyển nhượng khoảng 12.000m^2 đất thuộc một phần thửa đất trên (phần giáp ranh với thửa đất của nguyên đơn bà Vũ Thị T) cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và ông Huỳnh Bách T4. Thời điểm chuyển nhượng, ranh giới giữa đất của ông L3 và bà T là hàng rào bằng cây vông, đồng thời có sự chứng kiến của ông Nguyễn Bá B, Trưởng Công an xã X cũ (nay đã chết).

Khoảng năm 2006 – 2007, hàng rào cây vông chết, bà H1 và ông T4 nhờ ông Long lập lại hàng rào bằng gỗ; một thời gian sau, hàng rào bằng gỗ này cũng bị mục hỏng, ông T4 và bà H1 tiếp tục nhờ ông Long L6 lại hàng rào bằng móng đá hộc, trụ bê tông, rào kẽm gai như hiện nay, sau đó bà H1 mới chuyển nhượng lại đất cho ông Nguyễn Văn H2. Năm 2007, khi bà T và cha con ông Huỳnh Xuân Q tranh chấp với nhau có chỉ ranh đo đạc nên bà T biết về hàng rào nói trên nhưng không thắc mắc, khiếu nại.

Ông L3 xác định diện tích 1.269,4m^2 đất (79a+79b+79c+79d), thuộc một phần thửa 897, tờ bản đồ 05 (nay là thửa 79, tờ bản đồ 85) tại xã X có nguồn gốc là do ông L3 khai phá, canh tác và sử dụng ổn định từ trước năm 1990, qua quá trình chuyển nhượng thì các chủ sử dụng đều canh tác ổn định, sau cùng thì chuyển giao cho ông Thái Tăng L trực tiếp canh tác, sử dụng. Bà T chưa bao giờ canh tác, sử dụng đối với diện tích đất này. Do đó, ông L3 đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông L.

Ông L3 rút yêu cầu độc lập công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và ông Thái Tăng L đối với diện tích đất 62,4m^2 (79c+79d) thuộc một phần thửa đất số 897, tờ bản đồ 05, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa 79, tờ bản đồ 85, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Mai Văn T3 trình bày: Ông T3 là chồng nguyên đơn bà Vũ Thị T, ông T3 thống nhất với ý kiến của bà T, không bổ sung gì thêm.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và ông Huỳnh Bách T4 thống nhất trình bày:

Trước đây bà H1 và ông T4 có một số thửa đất thuộc tờ bản đồ số 05 tại xã X, đã được UBND huyện X cấp GCN QSD đất số Đ 079933 ngày 12-01-2004. Sau đó ông bà tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm một số thửa đất khác, trong đó có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tạ Quang L3 và bà Phan Thị T7 một phần thửa đất số 227, tờ bản đồ 05, diện tích 7.051m^2 đã có GCN QSD đất số Đ 177041 cấp ngày 28-7-2004 đứng tên ông Tạ Quang L3, đến ngày 12-10-2004 thì ông T4, bà H1 cũng được chỉnh lý biến động thửa 227 này vào cùng GCN QSD đất số Đ 079933 nêu trên.

Ngày 17-9-2008, bà H1 và ông T4 được chỉnh lý biến động do số hóa bản đồ năm 2005, tổng diện tích các thửa đất theo GCN QSD đất lúc này là 11.761m^2. Ngày 22-12-2008, bà H1 và ông T4 đã ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H2 toàn bộ diện tích 11.761m^2 thuộc GCN QSD đất số Đ 079933, trong đó có cả phần diện tích 1.269,4m^2 đất (79a+79b+79c+79d), thuộc một phần thửa đất 897, tờ bản đồ 05 (nay là thửa 79, tờ bản đồ 85).

Đối với phần diện tích 1.269,4m^2 đất (79a+79b+79c+79d) nêu trên, bao gồm cả diện tích 944,4m^2 đất mà nguyên đơn tranh chấp thì vào thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng của ông L3 và sau đó chuyển nhượng lại thì ranh đất giữa hai bên được xác định như sau: đầu ranh là hàng cây vông, cuối ranh là 02 gốc tràm lớn khoảng 02 người ôm; đất bà H1, ông T4 ở trên cao trồng cây dầu, còn đất bà T thấp hơn.

Bà H1 và ông T4 không yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt ông bà.

Ông Nguyễn Văn H2 và người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2 là bà Trần Thị N1 trình bày:

Ngày 22-12-2008, ông H2 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và ông Huỳnh Bách T4 diện tích 11.761m^2 đất theo GCN QSD đất Đ 079933.

Ông H2 có quen biết với ông Phương Bửu L7, thời điểm quen biết ông Phương Bửu L7 đang là Chủ tịch U, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22-4-2016 tại Trại giam X, H2 có ký văn bản ủy quyền cho ông Bửu L7 thực hiện quyền của người sử dụng đối với 09 QSD đất, được Văn phòng C1 chứng thực số 4903, quyển số 02/TP/CC-SCC-HĐGD.

Ông H2 không nhớ hiện trạng các thửa đất đã ủy quyền sử dụng cho ông Bửu L7.

Ông H2 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 30-6-2025, ông H2 chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H2 là bà Trần Thị N1 trình bày:

Cha đẻ của ông H2 là ông Nguyễn Văn N3, sinh năm 1927, chết năm 2014 (chết trước ông H2) và mẹ đẻ của ông H2 là bà Trần Thị N1, sinh năm 1936; Ngoài ra, ông H2 không có vợ, bố nuôi, mẹ nuôi, con nuôi, con riêng nào khác. Hiện nay hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 chỉ còn bà N1 và bà đã được Tòa án triệu tập với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H2.

Thời điểm ông H2 còn sống, toàn bộ công việc và tài sản là của cá nhân ông H2, ông H2 không bàn bạc gì với gia đình, gia đình không đóng góp tiền bạc, công sức vào khối tài sản của cá nhân ông H2. Do đó, bà đề nghị Toà án giữ nguyên toàn bộ nội dung trình bày của ông H2 trong quá trình giải quyết vụ án nêu trên. Bà N1 không có ý kiến bổ sung đối với nội dung ông H2 đã trình bày và không có yêu cầu độc lập, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Bà N1 đã lớn tuổi và vì lý do sức khỏe nên có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt toàn bộ quá trình xét xử vụ án.

Bà Đồng Thị Thùy D trình bày:

Ngày 27-12-2018, bà D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2 (do ông Phương Bửu L7 là người đại diện hợp pháp) các thửa đất, trong đó có thửa 682, tờ bản đồ 05 tại xã X, được Văn phòng C2 chứng thực số 4564, quyển số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐGC, được chỉnh lý biến động vào ngày 29-01-2019.

Ngày 11-3-2019, bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp GCN QSD đất số CQ 974546, trong đó có thửa 682, diện tích 7.048m^2, tờ bản đồ 05 tại xã X, đã bao gồm phần diện tích 1.269,4m^2 đất, bao gồm cả diện tích 944,4m^2 đất mà nguyên đơn đang tranh chấp trong vụ án này.

Ngày 25-4-2019, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T8 Nguyễn Thành L4 toàn bộ các QSD đất của bà, kể cả thửa 682 nêu trên và được Văn phòng C3 chứng thực số 1345, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

Khi nhận đất, khi bàn giao đất, trong suốt quá trình bà D canh tác, chỉnh lý biến động và chuyển nhượng thì không bị cá nhân, tổ chức nào tranh chấp, ngăn chặn.

Ông Thái Nguyễn Thành L4 trình bày:

Ngày 25-4-2019, ông L4 nhận chuyển nhượng của bà Đồng Thị Thùy D các QSD đất đúng như bà D đã trình bày nêu trên.

Ngày 12-7-2019, ông L4 thực hiện thủ tục xin hợp các thửa đất, trong đó có thửa 682, tờ bản đồ 05 thành thửa đất 971, tờ bản đồ 05, với tổng diện tích 11.209m^2 và được cấp đổi thành GCN QSD đất số CR 928509 ngày 02-8-2019.

Ngày 08-8-2019, ông L4 chuyển nhượng thửa đất 971 nêu trên cho bà Huỳnh Thị Thanh T5 là vợ ông Thái Tăng L.

Từ khi ông nhận bàn giao đất từ bà D và quá trình ông canh tác, xin hợp thửa, cấp đổi số, chuyến nhượng thì không bị cá nhân, tổ chức nào tranh chấp, ngăn chặn.

Về hiện trạng ranh đất khi ông L4 được bà D bàn giao đất cũng như khi ông L4 bàn giao đất cho bà Huỳnh Thị Thanh T5 là tường rào móng đá xây, trụ xi măng, rào kẽm gai không thay đổi, đầu ranh phía giáp đường đi có 01 gốc tràm to (hiện đã bị cưa hạ, còn lại gốc), phía cuối là cây tràm lớn khoảng 02 đến 03 người ôm hiện nay vẫn còn xanh tốt, nhưng trụ xi măng đã bị gãy ngang và kẽm gai đã bị cắt gần hết. Bà D bàn giao cho ông phần đất ở trên cao, khi đó bà D đã trồng cây dầu và một số cây tràm lâu năm, nhưng nay ông L đã chặt bỏ phần lớn cây này để chứa đất cát; còn phần đất bên kia hàng rào thấp hơn là của bà T5, chỉ có cây dại mọc.

Bà Huỳnh Thị Thanh T5 trình bày: Bà T5 là vợ bị đơn ông Thái Tăng L. Bà T5 thống nhất với ý kiến của ông L, không yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L.

Những người làm chứng, gồm:

Ông Vũ Văn L5 trình bày:

Ông L5 với nguyên đơn là bà T5 có quan hệ họ hàng vì bà T5 gọi bố mẹ đẻ ông L5 bằng cậu. Ông L5 không có mối quan hệ bà con họ hàng gì với vợ chồng bị đơn là ông L.

Ông L5 là chủ sử dụng thửa đất giáp với thửa đất của ông L và bà T5. Từ trước đến nay, theo ông L5 chứng kiến thì bà T5 không sử dụng phần đất nay ông L và bà T5 tranh chấp, chỉ có vợ chồng ông L là người canh tác đối với phần đất này.

Ông Huỳnh Xuân Q trình bày:

Ông Q không có mối quan hệ họ hàng, thân thiết nào với các đương sự trong vụ án này.

Từ năm 1982 đến năm 1987, ông Tạ Quang T9, ông Tạ Quang L3 (Tạ Quang Đ) cùng ông Huỳnh Xuân Q và con trai ông Q là Huỳnh Xuân H3 khai phá khu vực có phần đất mà nguyên đơn bà T5 hiện đang tranh chấp. Sau khi khai phá, gia đình ông có thời gian sinh sống và canh tác, xây nhà ở trên phần đất đó, tuy nhiên hiện nay căn nhà cũ không còn và gia đình ông đã chuyển đi nhà khác sống, cách khu đất này khoảng 500m.

Diện tích đất tranh chấp giữa bà T5 với ông L hiện nay có nguồn gốc do ông Tạ Quang L3 (Tạ Quang Đ) khai phá. Sau đó việc mua đi bán lại đất qua từng thời điểm như thế nào thì ông không rõ nhưng cho đến hiện nay thì ông chỉ thấy ông L sử dụng, không khi nào thấy bà T5 sử dụng. Còn phần đất giáp ranh diện tích đất hiện đang tranh chấp thì có nguồn gốc do ông Tạ Quang T9 khai phá, sau đó chuyển nhượng lại cho nguyên đơn bà T5 sử dụng.

Từ khi khai phá xong, ông Tạ Quang L3 (Tạ Quang Đ) đã xác định ranh đất rõ ràng bằng hàng rào cây vông và giăng dây kẽm gai. Sau này ông L mua lại thì vẫn

sử dụng theo ranh đất từ trước đó, chỉ trồng thêm các cọc bên dưới, thẳng với ranh cũ. Ranh này từ trước đến nay đều là ranh thẳng, không phải là đường cong. Ngoài ông L và bà T5 thì từ trước đến nay không có ai tranh chấp diện tích đất này. Do đất ở đây xấu nên khó trồng trọt, lúc đầu ông thấy trên diện tích đất tranh chấp chỉ trồng bắp, đậu phộng, đậu xanh, hiện nay thì chỉ còn lơ thơ vài cây thân gỗ ông không rõ tên.

Ông Huỳnh Xuân H3 trình bày:

Ông H3 không có mối quan hệ họ hàng, thân thiết nào với các đương sự trong vụ án này.

Trước đây khu vực này gọi là Láng Cát Ư vì đất rất xấu, khoảng năm 1982, 1983 đến năm 1987, ông và bố là ông Huỳnh Xuân Q cùng ông Tạ Quang L3 (Tạ Quang Đ), ông T9 cùng khai phá khu vực có phần đất mà nguyên đơn bà T5 hiện đang tranh chấp.

Diện tích đất tranh chấp giữa bà T5 với ông L hiện nay có nguồn gốc do ông Tạ Quang L3 (Tạ Quang Đ) khai phá, việc mua đi bán lại qua từng thời điểm như thế nào thì ông không rõ nhưng cho đến hiện nay thì ông chỉ thấy ông L sử dụng, không thấy bà T5 sử dụng; ngoài phần đất đã chuyển nhượng cho ông L nói trên thì ông Tạ Quang L3 (Tạ Quang Đ) vẫn còn nhiều đất ở khu vực này. Còn phần đất giáp ranh diện tích đất hiện đang tranh chấp thì có nguồn gốc do ông Tạ Quang T9 khai phá, sau đó chuyển nhượng lại cho nguyên đơn bà T5 sử dụng; thời điểm đó ông có nghe ông T9 nói chuyển nhượng cho bà T5 diện tích khoảng 5 – 6 sào.

Ông L3 (Đ) là người kỹ tính nên ngay từ khi khai phá xong đã làm ranh rõ ràng, ranh khi đó là hàng cây vông, có giăng dây kẽm gai. Sau này ông L mua lại thì vẫn sử dụng theo ranh giới như cũ, chỉ khác là không còn cây vông mà có trồng thêm trụ trên đường ranh cũ. Ngoài ra, trên thực địa thì phần đất mà ông L sử dụng cao hơn hẳn phần đất bà T5 khoảng 60 – 70cm. Ông không rõ thời điểm phát sinh tranh chấp giữa ông L và bà T5, nhưng việc tranh chấp này cũng đã lâu, ngoài ông L và bà T5 hiện đang tranh chấp thì từ trước đến nay không có ai tranh chấp phần đất này. Do đất ở đây xấu, lúc đầu ông thấy trên diện tích đất tranh chấp chỉ trồng bắp, đậu phộng, đậu xanh, hiện nay thì chỉ còn lơ thơ vài cây thân gỗ.

Ông Bùi Đức H4 trình bày:

Ông H4 không có mối quan hệ họ hàng, thân thiết nào với các đương sự trong vụ án này. Hiện nay, ông là Tổ trưởng Tổ an ninh cơ sở ấp N.

Khoảng năm 1994, ông đã về khu vực này sinh sống (cách phần đất tranh chấp hiện nay khoảng 01km). Đến năm 1996 – 1997, ông làm Trưởng Ban an ninh, quản lý khu vực này, ông nghe kể là ông Thái Tăng L nhận chuyển nhượng khoảng hơn 10.000m^2 đất của ông Tạ Quang L3 (Tạ Quang Đ), nhưng mua năm bao nhiêu thì ông không biết chính xác. Từ lúc về đây, đối với phần đất nay đang tranh chấp thì ông không thấy bà T5 sử dụng mà bà T5 sử dụng phần đất bên cạnh, giáp ranh phần

tranh chấp. Ông chỉ thấy ông L3 (Đ) sử dụng phần đất này, sau đó là ông L sử dụng. Lúc đầu ông thấy trên diện tích đất tranh chấp chỉ trồng bắp, đậu phộng, đậu xanh, hiện nay thì chỉ còn lơ thơ vài cây thân gỗ, cụ thể là cây gì thì ông không rõ.

Ông nghe nói nguồn gốc đất bà T5 sử dụng là nhận chuyển nhượng từ người khác, ông không biết là ai nhưng diện tích đất bà T5 sử dụng là khoảng 5.000m^2, phía đuôi đất của bà T5 có một con suối tự nhiên nhỏ.

Ông không biết tranh chấp giữa ông L và bà T5 phát sinh từ khi nào, chỉ nhớ hai bên đã tranh chấp từ lâu và trước khi hai bên tranh chấp thì không còn ai tranh chấp phần đất này. Từ khi ông về sống ở khu vực này vào khoảng năm 1994 thì đã thấy giữa phần đất ông L sử dụng và phần đất bà T5 sử dụng có ranh là hàng cây vông và cọc tiêu, có giăng dây kẽm gai, do ông L3 (Đài) làm, ranh này từ trước đến nay là ranh thẳng. Hàng cây vông nay không còn nhưng vẫn còn cọc và dây kẽm gai theo hàng ranh cũ. Sau khi ông L mua lại thì có đóng thêm cọc nhưng cũng chỉ đóng thẳng hàng ranh cũ.

Bà Nguyễn Thị N2 trình bày:

Bà N2 không có mối quan hệ họ hàng, thân thiết nào với các đương sự trong vụ án này. Trước đây bà là hàng xóm ở gần nhà bà T5 (nhà bà T5 ở thực tế không phải tại phần đất hiện đang tranh chấp).

Khoảng năm 2003 – 2009, bà Nguyễn L8 địa chính xã X Khi bà về đây công tác có nghe nói ông L nhận chuyển nhượng lại đất từ ông Tạ Quang L3 (tên thường gọi là Tạ Quang Đ). Theo bà, nguồn gốc diện tích đất này có thể do ông Đ tự khai phá, do từ khi còn nhỏ bà sinh sống gần khu vực này, chỉ cách khoảng 01 km thì bà đã biết đến ông Đ. Còn về thửa đất bà T5 sử dụng bà cũng nghe kể là do bà T5 nhận chuyển nhượng, nhận từ ai thì bà không biết.

Thời điểm ông Thái Tăng L và bà Vũ Thị T nhận chuyển nhượng thì bà không rõ thửa đất có ranh mốc gì không. Tuy nhiên khoảng năm 2007, khi bà đang là địa chính xã X thì bà Vũ Thị T và ông Huỳnh Xuân H3 có tranh chấp QSD đất với nhau, lúc này bà có ra thực địa thì thấy có ranh giới giữa phần đất mà ông L sử dụng với phần đất mà bà T sử dụng rất rõ ràng, cụ thể là hàng rào cọc gỗ (cọc tiêu) giăng dây kẽm gai, ranh trên thực tế là ranh thẳng, không bị cong, bà không biết do ai làm. Lúc đó, phía ranh đất giữa ông L và bà T nói trên không có ai tranh chấp mà tranh chấp liên quan đến phía ranh đất giữa ông H3 với bà T.

Tại phần diện tích đất hiện đang tranh chấp, bà không biết ai là người sử dụng trên thực tế, bà thường đi ngang thì chỉ thấy đất trống, có một ít cây thân gỗ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 24-4-2025 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* với ông Thái Tăng L.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về việc buộc ông Thái Tăng L giao trả diện tích đất 944,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 897, tờ bản đồ số 05 xã X, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 940877 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp đổi ngày 02-5-2019 (số cũ: G 996373 do UBND huyện X cấp ngày 16-01-1996).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Thái Tăng L về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* với bà Vũ Thị T.

2.1. Ông Thái Tăng L được quyền sử dụng diện tích đất 1.269,4m^2 (79a+79b+79c+79d), thuộc một phần thửa đất số 79 (cũ: 897-292), tờ bản đồ số 28 (cũ: số 05) xã X, huyện X.

2.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Thái Tăng L về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Quang L3 với ông Thái Tăng L đối với diện tích đất 62,4m^2 (79c+79d) thuộc một phần thửa đất số 79 (cũ: 897) tờ bản đồ số 28 (cũ: số 05) xã X, huyện X.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Quang L3 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Quang L3 với ông Thái Tăng L đối với diện tích đất 62,4m^2 (thửa 79c+79d) thuộc một phần thửa đất số 79 (cũ: 897) tờ bản đồ số 28 (cũ: số 05) xã X, huyện X.

4. Bà Vũ Thị T, ông Mai Văn T3 và ông Thái Tăng L, bà Huỳnh Thị Thanh T5 có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký biến động đối với diện tích đất 1.269,4m^2 (79a+79b+79c+79d), thuộc một phần thửa đất số 79 (cũ: 897-292) tờ bản đồ số 28 (cũ: số 05) xã X, huyện X.

5. Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý giảm đối với diện tích đất 1.269,4m^2 (79a+79b+79c+79d), thuộc một phần thửa đất số 79 (cũ: 897-292) tờ bản đồ số 28 (cũ: số 05) xã X, huyện X, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 940877 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp đổi ngày 02-5-2019 cho bà Vũ Thị T, đồng thời cấp giấy chứng nhận mới đối với diện tích đất này cho ông Thái Tăng L và bà Huỳnh Thị Thanh T5 hoặc chỉnh lý biến động tăng vào thửa 79 (cũ: 971) cho ông L và bà Thanh T5 (nếu có yêu cầu).

Bà Vũ Thị T có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 940877 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp đổi ngày 02-5-2019 khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu. Trường hợp bà T không tự nguyện giao nộp giấy chứng nhận này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được quyền chỉnh lý biến động giảm hoặc thu hồi hoặc hủy bỏ giấy chứng nhận đã cấp này cho bà T theo quy định của pháp luật về đất đai.

(*Diện tích, điểm giới hạn và vị trí đất tuyên trong phần quyết định của Bản án này theo Sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/1000 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 12-7-2023).*

Kháng cáo: Ngày 25-4-2025, nguyên đơn là bà Vũ Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn là ông Thái Tăng L trả lại cho bà 933m^2 đất thuộc thửa đất số 897, tờ bản đồ số 05 tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Tại "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất" ngày 14-4-1995, bà Vũ Thị T khai nguồn gốc đất do khai phá, ký đơn với tư cách chủ hộ tuy nhiên tại phiên tòa, bà T xác định nguồn gốc đất một phần do khai phá, một phần do mua từ người khác. Mục 1 và mục 2 của "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất" không thể hiện ý kiến của Hội đồng xét duyệt cấp giấy xã và ý kiến quyết định của UBND huyện, tuy nhiên ngày 16-01-1996 UBND huyện X cấp GCN QSD đất cho cá nhân bà T theo diện tích đất đã kê khai là chưa đúng quy định.

Ngày 30-9-2007, nguyên đơn chỉ ranh và ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất thửa 292, đến ngày 23-5-2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập Sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/2000 theo ranh do nguyên đơn tự chỉ, thể hiện một phần diện tích đất thửa 897 (cũ 292) nằm ngoài diện tích đất nguyên đơn thực tế sử dụng nhưng năm 2019 phần đất này vẫn nằm trong GCN QSD đất số CQ 940877 cấp đổi ngày 02-5-2019 cho nguyên đơn là không đúng hiện trạng sử dụng đất.

Theo lời khai của các đương sự, người làm chứng phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như Biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất ngày 30-9-2007, Sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 23-5-2008, Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai xã X lập ngày 25-12-2003 và thẩm định hiện trạng đất tranh chấp thì có căn cứ xác định, diện tích đất tranh chấp tuy được cấp GCN QSD đất cho bà T nhưng thực tế có nguồn gốc do ông Tạ Quang L3 khai phá, sử dụng ổn định và chuyển nhượng cho nhiều người, cuối cùng là ông Thái Tăng L, bà Huỳnh Thị Thanh T5.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308

Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, đều thuộc trường hợp có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét nội dung tranh chấp của các đương sự liên quan đến kháng cáo như sau:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn sử dụng đất giáp ranh nhau, nay nguyên đơn tranh chấp phần đất giáp ranh giữa hai bên.

Đất của nguyên đơn nay là thửa 92, tờ bản đồ 85, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (đã từng là thửa 292 tờ bản đồ 05; 897 tờ bản đồ 28 tại xã X, huyện X), có nguồn gốc theo kê khai cấp GCN QSD đất là tự khai phá.

Đất của bị đơn là thửa 971 (đã từng là thửa 227 tờ bản đồ số 05; 682 tờ bản đồ số 28 tại xã X, huyện X), nay là một phần thửa 79, tờ bản đồ số 85 tại xã X, Thành phố Hồ Chí Minh. Đất của bị đơn có nguồn gốc do ông Tạ Quang L3 khai phá, năm 2003 ông L3 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 bằng giấy tay, hoàn thành thủ tục sang tên cho bà H1 ngày 12-10-2004, sau đó tiếp tục chuyển nhượng đất qua các chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn H2, bà Đồng Thị Thùy D, ông Thái Nguyễn Thành L4, cuối cùng là vợ bị đơn *(BL 239-256 tập 23; 418-440 tập 35)*. Các lần chuyển nhượng nêu trên không xảy ra tranh chấp, không ai có yêu cầu nào với nhau.

[2.2] Theo Sơ đồ vị trí đất tranh chấp do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) lập ngày 12-7-2023 và Bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 lập ngày 27-8-2025 thì diện tích đất tranh chấp trong vụ án này là 1.269,4m^2, gồm các phần có ký hiệu 79a là 262,6m^2; 79b là 944,4m^2; 79c là 57,7m^2; 79d là 4,7m^2, thuộc một phần của thửa đất số 79, tờ bản đồ số 85 tại xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (đã từng là thửa 292 tờ bản đồ 05, thửa 897 tờ bản đồ 28 tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ).

Trong 1.269,4m^2 nêu trên, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất của phần 79b, không yêu cầu bị đơn trả các phần khác; còn bị đơn không đồng ý với việc cấp GCN QSD đất diện tích này cho nguyên đơn, yêu cầu công nhận cho bị đơn toàn

bộ quyền sử dụng đất của các phần 79a, 79b, 79c, 79d là diện tích đất giáp với phần đất bị đơn đang sử dụng ở thửa đất số 971 cũ, nay là thửa 79 nêu trên. Đất tranh chấp này do bị đơn đang trực tiếp sử dụng.

[2.3] Về giấy tờ pháp lý của diện tích đất tranh chấp:

[2.3.1] Phần đất tranh chấp 1.269,4m^2 thuộc thửa 79, tờ bản đồ 85 tại xã X hiện nay, trước kia là một phần của diện tích đất 30.760m^2 thửa 292, tờ bản đồ số 05 (cũ) xã X, đã được UBND huyện X (cũ) cấp GCN QSD đất số G 996373 ngày 16-01-1996 đứng tên nguyên đơn cùng với một số thửa đất khác.

[2.3.2] Ngày 24-4-2013, GCN QSD đất số G 996373 ngày 16-01-1996 đứng tên nguyên đơn được cập nhật biến động về việc Nhà nước đã thu hồi một phần thửa 292 với diện tích **3**.416,3m^2 để thực hiện dự án nâng cấp đường B - Đ - P và ngày 25-01-2019, thửa 292 được xác nhận điều chỉnh lại theo số liệu bản đồ thành 02 thửa là: Thửa 292 diện tích 15.006m^2 và thửa 884 diện tích 12.024m^2. Phần đất thu hồi làm đường không ảnh hưởng đến phần đất nay hai bên đang tranh chấp.

[2.3.3] Sau đó, ngày 02-5-2019, nguyên đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp đổi GCN QSD đất, theo đó, thửa 292 tách thành 02 thửa là thửa 897 với diện tích 13.248m^2 theo GCN QSD đất số CQ 940877 và thửa 898 với diện tích 1.758m^2 theo GCN QSD đất số CQ 940878. Theo bản đồ địa chính hiện nay thì thửa 897 và 898 lại thuộc các thửa 92, 79, 74, 88, 238 tờ bản đồ số 85 xã X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(các BL 61, 62, 52 tập 4; 08 tập 01; 148 tập 15; 416 tập 35).

[2.4] Xét việc sử dụng đất thực tế:

[2.4.1] Theo lời khai của nguyên đơn cũng như ông Tạ Quang L3 (Tạ Quang Đ) thì xác định được khoảng từ trước năm 1993, khu vực đất tranh chấp có những người sử dụng giáp ranh nhau là bà T5 nguyên đơn, bà Đặng Thị V1, ông Tạ Quang L3. Sau đó ông L3 nhận chuyển nhượng đất từ bà V1 nên chỉ còn ông L3 và bà T5 có đất giáp ranh nhau. Theo bản đồ thì đất của ông L3 là thửa 227 tờ bản đồ 05 (nay là thửa 79 tờ bản đồ 85) hiện bị đơn đang sử dụng, còn đất của bà T5 là thửa 292 tờ bản đồ 05 (nay là thửa 92 tờ bản đồ 85), xã X *(BL 36 tập 2; 174 tập 18).*

[2.4.2] Cả bà T5 và ông L3 đều khai mình là người sử dụng đất từ trước khi đất được cấp GCN QSD đất cho nguyên đơn. Xét về căn cứ xác định người sử dụng thực tế: Cơ quan có thẩm quyền hiện nay không có ý kiến, còn nguyên đơn khai từ khi khai phá cho đến năm 2019 bà sử dụng trồng cây điều, sau đó là cây tràm, việc khai phá, sử dụng này có nhiều người biết nhưng bà cho biết không cung cấp được họ tên, địa chỉ của người làm chứng nào vì không ai đồng ý làm chứng *(BL 176 tập 18);* Ông L3 thì khai ông mới là người sử dụng đất liên tục cho đến năm 2003 thì chuyển nhượng đất cho bà H1 và bà H1 tiếp tục sử dụng, nguyên đơn chưa bao giờ sử dụng đất này, từ khi khai phá ông L3 đã lập hàng rào bằng cây vông, sau đó do bị

hư hỏng nên những người nhận chuyển nhượng thay bằng hàng rào cây gỗ, nay là cọc bê tông và việc làm lại hàng rào lần nào cũng có ông L3 chứng kiến. Ông L3 cho rằng việc nguyên đơn được đứng tên trên GCN QSD đất là không đúng với thực tế sử dụng đất, ông cũng không biết rằng ranh đất trên giấy tờ với thực tế khác nhau.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 là người nhận chuyển nhượng đất của ông L3 năm 2003, trong đó có phần đất nay tranh chấp *(BL 198 tập 20)* có lời khai về hàng rào ranh đất, quá trình chuyển nhượng, sử dụng đất giống với ông L3 khai.

[2.4.3] Lời khai của những người làm chứng khác như ông Bùi Đức H4, bà Nguyễn Thị N2, ông Vũ Văn L5 là những người ở gần đất tranh chấp cùng thời điểm nguyên đơn và ông L3 sử dụng đất cũng xác định không khi nào thấy nguyên đơn sử dụng đất ở vị trí tranh chấp mà chỉ thấy trước kia là ông L3, sau này là ông L sử dụng, trước khi nguyên đơn tranh chấp vụ án này thì không có ai tranh chấp với ông L3 hay ông L, đất có hàng ranh do ông L3 làm, nay ông L có làm mới nhưng cũng trên ranh cũ của ông L3, trên thực tế từ trước đến nay là ranh thẳng, không cong như trên bản đồ. Ngoài ra, còn có người làm chứng là ông Huỳnh Xuân Q và ông Huỳnh Xuân H3 tuy trước đây từng có tranh chấp đất với nguyên đơn nhưng lời khai về đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn trong vụ án này cũng phù hợp với những người làm chứng khác *(BL 105 tập 10; tập 36)*. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng xác nhận bà biết những người làm chứng nêu trên và họ có ở gần khu vực đất đang tranh chấp. Qua lời khai của những người làm chứng, Hội đồng xét xử xét thấy lời khai của họ phù hợp với lời khai của ông L3.

[2.4.4] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ *(BL 168 tập 17; 502-517, 519 tập 37)* thì phần đất tranh chấp có mặt trước giáp đường B - Đ - P và phía này không có cây trồng hay vật kiến trúc, còn ở phía sau có một số cây gỗ dầu và gỗ sến, ngoài ra không có cây điều, cây tràm như nguyên đơn khai. Theo sự chỉ ranh của nguyên đơn thì không có hàng rào, mốc giới hay đặc điểm gì để phân biệt phần đất của hai bên. Theo sự chỉ ranh của bị đơn thì tại ranh đất giữa hai bên, từ phía mặt đường Đ chạy dọc theo ranh có một đoạn là bờ kè đá tự nhiên, nối tiếp đó là các trụ bê tông, tiếp theo đó và kéo dài đến phía cuối ranh là móng đá chẻ dài 24,2m, phía trên kè đá, móng đá là trụ bê tông rào dây kẽm gai. Khi giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn không khai trên đất có cây gỗ dầu và sến, khi Tòa án cấp phúc thẩm đến thực địa phần đất tranh chấp thì nguyên đơn cho rằng các cây gỗ này chỉ là cây rừng mọc tự nhiên. Còn phía bị đơn cho rằng cây gỗ này do ông L3 trồng từ trước khi ông chuyển nhượng đất, phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị Ngọc H1 khai khi bà nhận chuyển nhượng và sử dụng đất thì trên đất đã có trồng cây dầu. Qua quan sát thực địa, các cây gỗ có hàng lối, không giống với mọc tự nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cho rằng đó là cây rừng mọc tự nhiên nhưng do ông L can thiệp tạo thành hàng lối, tuy nhiên nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Vì những lẽ trên, có căn cứ xác định các hàng cây hiện

hữu trên diện tích đất tranh chấp không phải do phía nguyên đơn trồng mà là do ông L3 trồng, sau này ông Thái Tăng L và bà Huỳnh Thị Thanh T5 nhận chuyển nhượng QSD đất thì tiếp tục sử dụng.

[2.4.5] Tại Sơ đồ vị trí đất thửa 227 của ông L3 do Phòng Địa chính – Nông nghiệp huyện X (cũ) xác nhận ngày 26-8-2004, đã có sự ghi nhận tại vị trí đất thuộc thửa 292 nay đang tranh chấp lúc đó do bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đang sử dụng *(BL 444 tập 35)*. Thời điểm bà H1 được cấp GCN QSD đất, do toàn bộ thửa 292 đã cấp GCN QSD đất cho nguyên đơn, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy căn cứ vào bản đồ địa chính chung của xã X lập năm 1995 nên đã cấp giấy không đúng thực trạng sử dụng đất của bà H1. Điều này cũng thể hiện rằng vào thời điểm năm 2004, nguyên đơn cũng không phải là người sử dụng diện tích 1.269,4m^2 đất hiện nay đang tranh chấp, mà phần đất này do bà H1 nhận chuyển nhượng từ ông L3 và sau đó tiếp tục sử dụng.

[2.4.6] Năm 2007, nguyên đơn với ông Huỳnh Xuân Q và ông Huỳnh Xuân H3 phát sinh tranh chấp QSD đất cũng thuộc thửa 292 nhưng không phải phần đất đang tranh chấp với bị đơn hiện nay, thời điểm đó Tòa án đã phối hợp với cơ quan chức năng tiến hành đo vẽ diện tích đất tranh chấp và cũng đã đo toàn bộ phần đất nguyên đơn sử dụng theo sự chỉ ranh của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng xác nhận việc mình có chỉ ranh và ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất ngày 30-9-2007. Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng nguyên đơn khai chồng nguyên đơn là ông Mai Văn T3 biết rõ hơn về đất nên nguyên đơn để chồng chỉ ranh, còn bà có ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất ngày 30-9-2007. Căn cứ biên bản này, cơ quan đo vẽ là Văn phòng đăng ký QSD đất huyện X (cũ) thể hiện Sơ đồ vị trí ngày 23-5-2008, trong đó nguyên đơn có chỉ ranh thực tế phía Tây thửa 292 (phía giáp với thửa đất bị đơn sử dụng) từ điểm 39 đến 40 là một đường thẳng, không phải đường cong như trên bản đồ và so với ranh bản đồ địa chính thì có một phần đất thửa 292 nằm ngoài ranh nguyên đơn chỉ, chính là vị trí nay đang tranh chấp. Việc chỉ ranh này hoàn toàn không phù hợp với ranh trên bản đồ địa chính các năm 1995, 2005 và 2019 *(BL 325 tập 31; 416, 417, 449 tập 35).* Theo lời khai của bà Nguyễn L9 cán bộ địa chính xã X thời điểm từ năm 2003 – 2009, cũng là người đại diện địa phương có mặt chứng kiến buổi đo vẽ thực tế ngày 30-9-2007 nêu trên thì khi đó (năm 2007) trên đất nguyên đơn tranh chấp với bị đơn hiện nay đã có ranh là cọc gỗ và dây kẽm gai, đường ranh thẳng chứ không cong, điều này cũng phù hợp với lời khai của ông L3, bị đơn và những người làm chứng khác, phù hợp với ranh do nguyên đơn tự chỉ được thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 23-5-2008 nêu trên *(BL 482 tập 46)*. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác nhận năm 1996 chỉ được giao nhận GCN QSD đất mà không có Sơ đồ thể hiện thửa đất kèm theo nên không biết ranh đất của mình bị cong, sau này (không nhớ thời gian cụ thể) nguyên đơn xin trích lục bản đồ địa chính thì mới biết trên bản đồ ranh đất bị cong, vợ chồng nguyên đơn thừa nhận khi chỉ ranh đo vẽ để giải quyết tranh chấp năm 2007 với ông

Q, ông H3 là chỉ theo cọc mốc có trên thực địa và theo thực tế sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ cho rằng bản thân nguyên đơn cũng không xác định được ranh giới đất trên thực tế khác với ranh giới trên bản đồ nên khi đó nguyên đơn đã chỉ ranh theo hàng ranh có sẵn, xác định thửa 897 của nguyên đơn không bao gồm diện tích đất nay nguyên đơn tranh chấp với bị đơn. Do đó, ngày 02-5-2019 khi nguyên đơn được cấp đổi GCN QSD đất thì sơ đồ thửa đất thể hiện trên GCN vẫn giữ như ranh, thửa trên các bản đồ địa chính năm 1995, 2005, 2019 là không đúng với thực trạng hình thành ranh đất cũng như thực tế sử dụng đất của người dân *(BL 52 tập 04).*

[2.4.7] Ngoài ra, tại Đơn khởi kiện nguyên đơn cũng xác nhận vào năm 2022 khi được cán bộ xã cho xem bản đồ địa chính mới và đối chiếu với sơ đồ vị trí thửa đất được cấp đổi năm 2019 thì nguyên đơn mới phát hiện thiếu đất so với sơ đồ năm 2019, cho rằng bị đơn lấn đất nên khởi kiện yêu cầu đòi lại đất từ bị đơn theo GCN QSD đất được cấp năm 2019 *(BL 16 tập 01).* Như vậy, trước khi được cấp đổi GCN QSD đất năm 2019 thì nguyên đơn hoàn toàn không có khái niệm chính xác về ranh đất mình được cấp GCN QSD đất năm 1996. Đồng thời, trước khi tranh chấp với bị đơn thì diện tích đất 1.269,4m^2 vẫn được ông L3 cũng như những người nhận chuyển nhượng trước bị đơn và cuối cùng là bị đơn quản lý, sử dụng mà không có sự phản đối nào của nguyên đơn hay bất cứ ai. Do đó bị đơn cho rằng nguyên đơn dựa vào GCN QSD đất cấp năm 2019 để đòi đất chứ không dựa trên ranh giới thực tế là có căn cứ để chấp nhận.

[2.5] Xem xét việc xét duyệt cấp GCN QSD đất lần đầu cho nguyên đơn thời điểm năm 1996 như sau:

[2.5.1] Hồ sơ xin cấp GCN QSD đất của nguyên đơn có *"Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất"* ký ngày 14-4-1995 *(BL 43, 44 tập 03)* với nội dung nguyên đơn tự kê khai các thửa đất xin cấp QSD đất có nguồn gốc là tự khai phá và cam đoan rằng đơn xin đăng ký QSD ruộng đất trên là đúng, nhưng quá trình giải quyết vụ án này, nguyên đơn xác định nguồn gốc đất một phần do tự khai phá (trong đó có phần đất nay đang tranh chấp), một phần do mua của ông T6. Do vậy thông tin về nguồn gốc đất của nguyên đơn khi kê khai để được cấp GCN QSD đất không bảo đảm sự chính xác. Hồ sơ địa chính thửa 292 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 (cũ) cung cấp cho Tòa án không có tài liệu xác định ranh mốc thửa đất và nguyên đơn cũng không cung cấp được *(BL tập 03, tập 04)*, vì thế không bảo đảm việc các thửa đất cấp GCN QSD đất cho nguyên đơn đã được Hội đồng xét duyệt thẩm tra chính xác trên thực tế. Trong khi đó tại thời điểm được cấp GCN QSD đất năm 1996, không có gì chứng minh nguyên đơn đang là người sử dụng ổn định trên thực tế đối với phần đất đang tranh chấp hiện nay, không đáp ứng một trong những nguyên tắc quy định tại Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 là Nhà nước công nhận QSD đất cho người đang sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường xác nhận.

[2.5.2] Đồng thời, khi cấp GCN QSD đất cho nguyên đơn cũng không có sơ đồ vị trí, không có tài liệu nào thể hiện có đo đạc thực tế vị trí, hình thể, ranh giới, tứ cận các thửa đất nguyên đơn xin cấp QSD. Như vậy, thửa đất cấp cho nguyên đơn nay không thể xác định được hình thể, ranh giới tại thời điểm cấp GCN QSD đất năm 1996 để làm căn cứ đối chiếu với thửa đất trên thực trạng. Thực tế như đã nêu tại các mục [2.4.5] và [2.4.6] thì giữa ranh đất trên giấy tờ và ranh thực trạng sử dụng đất không khớp nhau, bản thân nguyên đơn như đã nêu tại mục [2.4.6] cũng chỉ ranh thực tế giữa thửa 292 (cũ) của nguyên đơn và thửa 227 (cũ) của bị đơn là 01 đường thẳng, nhưng ranh trên giấy lại có đoạn cong về phía đất bị đơn. Mặt khác, diện tích đất trên thực tế và trên bản đồ cũng vẫn xảy ra sai lệch, cụ thể như tại mục [2.3] đã nêu, thửa 292 của nguyên đơn khi cấp GCN QSD đất số G 996373 ngày 16-01-1996 có diện tích là 30.760m^2, nhưng năm 2013 sau khi Nhà nước thu hồi 3.416,3m^2 đất làm đường thì thửa 292 tách thành 02 thửa có diện tích là 15.006m^2 và 12.024m^2 theo cập nhật biến động ngày 25-01-2019, như vậy là thiếu 313,7m^2 so với GCN QSD đất số G 996373 cấp ngày 16-01-1996 nêu trên. Điều đó cho thấy thực trạng sử dụng đất mới là căn cứ quan trọng trong xác lập QSD đất cho người sử dụng. Căn cứ hồ sơ vụ án, quá trình cấp giấy lần đầu cũng như cấp đổi giấy cho nguyên đơn đều không có biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất cho các chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận, tuy nhiên với các chứng cứ đã phân tích từ mục [2.4.1] đến [2.4.7] thì Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định người sử dụng diện tích 1.269,4m^2 đất trên thực tế không phải là nguyên đơn, không đủ căn cứ để công nhận ranh giới theo GCN QSD đất đã cấp cho nguyên đơn mà cần phải công nhận cho người thực tế sử dụng theo ranh giới trên thực địa, trước đây là ông L3 và nay là bị đơn - người nhận chuyển nhượng cuối cùng đối với phần đất này.

[2.6] Từ những phân tích đã nêu, thấy rằng việc cấp GCN QSD đất lần đầu đối với thửa 292 năm 1996 cũng như cấp đổi GCN QSD đất năm 2019 cho nguyên đơn đều chưa phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, còn bị đơn chứng minh được quá trình quản lý, sử dụng, chuyển nhượng QSD đất hợp pháp qua từng giai đoạn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất là không phù hợp, cần chấp nhận yêu cầu phản tố, công nhận QSD 1.269,4m^2 đất đang tranh chấp cho bị đơn như Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật về quyền của người sử dụng đất tại Điều 26 Luật Đất đai năm 2024.

[2.7] Như đã đánh giá, việc nguyên đơn được cấp GCN QSD đất bao gồm cả diện tích 1.269,4m^2 đất tranh chấp là không có cơ sở nên cần phải điều chỉnh lại, cụ thể, giảm diện tích 1.269,4m^2 đất gồm các phần đất có ký hiệu 79a, 79b, 79c, 79d trên Bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai X lập ngày 27-8-2025 ra khỏi thửa 897, tờ bản đồ 05 (cũ) theo quy định về đăng ký biến động tại Điều 133 hoặc quy định về thu hồi GCN QSD đất tại Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, đồng thời công nhận QSD đất này cho ông Thái Tăng L và bà Huỳnh Thị Thanh T5.

[3] Các vấn đề khác của Bản án sơ thẩm đã giải quyết là phù hợp với quy định pháp luật, tiếp tục có hiệu lực.

[4] Theo các nhận định đã nêu, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[5] Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ đất tranh chấp khi giải quyết tại cấp phúc thẩm: Bị đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[6] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000đ do kháng cáo không được chấp nhận nhưng được miễn vì thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 38, 92, 147, 157, 165, 293, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 25, 26, 133, 152 Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 24-4-2025 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Thái Tăng L về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Quang L3 với ông Thái Tăng L đối với diện tích đất 62,4m^2, thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 85 tại xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (đã từng là thửa 292 tờ bản đồ số 05; thửa 897 tờ bản đồ số 28 tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ), được ký hiệu 79c + 79d theo Bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 ký ngày 27-8-2025, đính kèm Bản án.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Tạ Quang L3 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Quang L3 với ông Thái Tăng L đối với diện tích đất 62,4m^2 tại mục 1 nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về việc buộc ông Thái Tăng L giao trả diện tích đất 944,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 85 tại xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (đã từng là thửa 292 tờ bản đồ số 05; thửa 897 tờ bản đồ số 28 tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 940877 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 02-5-2019. Diện tích đất 944,4m^2 nêu trên được ký hiệu 79b

tại Bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 ký ngày 27-8-2025, đính kèm Bản án.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thái Tăng L đối với bà Vũ Thị T:

4.1. Điều chỉnh giảm diện tích đất 1.269,4m^2 thuộc một phần thửa số 79, tờ bản đồ số 85 tại xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (đã từng là thửa 292 tờ bản đồ số 05; thửa 897 tờ bản đồ số 28 tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 940877 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 02-5-2019 cho bà Vũ Thị T. Diện tích đất 1.269,4m^2 nêu trên được ký hiệu 79a+79b+79c+79d tại Bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 ký ngày 27-8-2025, đính kèm Bản án.

4.2. Bà Vũ Thị T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký biến động và giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 940877 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 02-5-2019 đứng tên bà Vũ Thị T để làm thủ tục đăng ký biến động giảm diện tích đất tại mục 4.1 nêu trên theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Vũ Thị T không tự nguyện giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được thực hiện thủ tục thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện theo nội dung Bản án và theo quy định pháp luật về đất đai.

4.3. Công nhận cho ông Thái Tăng L và bà Huỳnh Thị Thanh T5 được quyền sử dụng diện tích đất 1.269,4m^2 thuộc một phần thửa số 79, tờ bản đồ số 85 tại xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (đã từng là thửa 292 tờ bản đồ số 05; thửa 897 tờ bản đồ số 28 tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ), được ký hiệu 79a+79b+79c+79d tại Bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 ký ngày 27-8-2025, đính kèm Bản án.

Ông Thái Tăng L và bà Huỳnh Thị Thanh T5 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận quyền sử dụng nêu trên hoặc đăng ký biến động nhập diện tích đất nêu trên vào thửa đất số 79, tờ bản đồ số 85 tại xã X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 928509 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 02-8-2019 cho bà Huỳnh Thị Thanh T5 theo quy định của pháp luật.

5. Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Ông Thái Tăng L không phải chịu. Bà Vũ Thị T phải trả cho ông Thái Tăng L số tiền 3.275.000đ *(Ba triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)*.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Thái Tăng L không phải chịu, được trả lại số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo Biên lai thu số 0005387 ngày 29-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Tạ Quang L3 không phải chịu, được trả lại số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo Biên lai thu số 0005388 ngày 29-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Vũ Thị T được miễn nộp.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị T được miễn nộp.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26-9-2025).

Nơi nhận:
- VKSND TP . HCM;
- TAND khu vực, TP . HCM;
- Phòng THADS kv, TP . HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ