

**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: 54/2026/DS-PT
Ngày 12-01-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu
cầu huỷ giấy chứng nhận 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: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Phương Hợp - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1069/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7040/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22723/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Vân A, sinh năm: 2000. Trú tại: Số A, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số B đường H, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964

2.2. Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T1: Ông Nguyễn Trọng T2, sinh năm 1959; địa chỉ: 2 Khu phố M, phường T, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

2.3. Ông Nguyễn T3, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường H, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn T3: Ông Lê Thế A1, sinh năm 1976, địa chỉ: Số G đường N, tổ G, Khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1974, có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1967, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số A, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn T3, ông Đặng Văn T1, bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/9/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/11/2024 và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Vân A, người đại diện hợp pháp của bà A trình bày:

Bà A là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 1.072,2m² thuộc thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc diện tích đất nêu trên là của bà Nguyễn Thị V (mẹ của bà A) nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T1, ngày 02/11/2022 bà V và ông Nguyễn Duy H1 ký hợp đồng tặng cho bà A diện tích đất nêu trên và bà A được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/11/2022. Trong quá trình sử dụng đất bà A phát hiện một phần đất của mình được quyền sử dụng đã bị bà B và ông T1 chuyển nhượng giấy tay cho ông Nguyễn T3 và ông T3 đã xây dựng tường rào trên đất. Do đó, bà A yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị B và ông Đặng Văn T1, ông Nguyễn T3 trả diện tích đất lấn chiếm 141,4m² thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Nguyễn T3 phải tháo dỡ 01 hàng rào kết cấu tường xây tô, chiều cao 2,5m; chiều ngang hướng bắc tiếp giáp đường L 48 là 3,73m; chiều ngang phía sau hướng nam tiếp giáp thửa đất 715 là 3,52m; chiều dài hướng tây tiếp giáp thửa đất 526 có cạnh dài 39,29m, trả lại bà A diện tích đất 141,4m² thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30 nêu trên.

Nguyên đơn đề nghị Toà án bác toàn bộ đơn phản tố của ông Nguyễn T3, bởi xét giao dịch giữa ông T1, bà B với ông T3 vi phạm cả hình thức và nội dung về việc chuyển nhượng đất, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên chưa được công chứng, chứng thực và hạn mức diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 25/2017 ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh B.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đặng Văn T1, bà Nguyễn Thị B và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông T1, bà B không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A. Ông T1, bà B thống nhất yêu cầu phản tố của ông Nguyễn T3.

Theo hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 21/12/2017 thì ông T1 và bà B chuyển nhượng cho ông T3 toàn bộ thửa đất số 821, 819, tờ bản đồ số 30, diện tích 601,9m² và một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã L, huyện B, diện tích đất chuyển nhượng chiều ngang tiếp giáp đường L 48 là 4m, chiều sâu hết thửa đất (không đo đạc cụ thể), tiếp giáp với thửa đất số 821, 819, tờ bản đồ số 30, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng toàn bộ 02 phần đất nêu trên là 700.000.000 đồng, sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 2018 ông T3 tiến hành xây dựng nhà thờ trên phần đất nhận chuyển nhượng đến tháng 01 năm 2020 thì xây xong, không có ai ngăn cản, tranh chấp.

Ngày 31/12/2021 bà B và ông T1 chuyển nhượng đất cho bà V các thửa đất 526, 525 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã L, huyện B qua sự môi giới của ông Trịnh Quốc K, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất ông T1 và bà B nói rõ với bà V là đã chuyển nhượng một phần đất thửa 526 cho ông T3, bà V đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất còn lại của thửa đất số 526. Hiện nay, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên bà A khởi kiện ông T1, bà B và ông T3 là không có căn cứ.

Theo đơn khởi kiện phản tố đề ngày 17/01/2025 trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn T3 và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông T3 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A. Ông T3 có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án công nhận ông Nguyễn T3 được quyền sử dụng phần đất chiều ngang 4m, chiều sâu 42,55m, tổng diện tích 172,2m² thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đặng Văn T1 và bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn T3 được xác lập ngày 21/12/2017.

Tuyên hủy GCNQSD số DI 586073, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/11/2022 đứng tên Nguyễn Ngọc Vân A, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cấp cả phần đất ông T3 đã nhận chuyển nhượng của bà B và ông T1.

Cụ thể sự việc như sau:

Theo hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 21/12/2017 thì ông T1 và bà B chuyển nhượng cho ông T3 toàn bộ thửa đất số 821, 819, tờ bản đồ số 30, diện tích 601,9m² và một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã L, huyện B,

diện tích đất chuyển nhượng chiều ngang tiếp giáp đường L 48 là 4m, chiều sâu hết thửa đất (không đo đạc cụ thể), tiếp giáp với thửa đất số 821, 819, tờ bản đồ số 30, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng toàn bộ 02 phần đất nêu trên là 700.000.000 đồng, sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 2018 ông T3 tiến hành xây dựng nhà thờ trên phần đất nhận chuyển nhượng đến tháng 01 năm 2020 thì xây xong công trình, không có ai ngăn cản, tranh chấp.

Ngày 31/12/2021 bà B và ông T1 chuyển nhượng cho bà V một phần thửa đất số 526 và toàn bộ thửa đất số 525 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã L, huyện B qua sự môi giới của ông Trịnh Quốc K. Tuy nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà V nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 526, sau đó bà V tặng cho con của mình là bà A toàn bộ thửa đất số 526. Hiện nay, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên bà A khởi kiện ông T1, bà B và ông T3 yêu cầu trả lại diện tích đất nêu trên là không có căn cứ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn H trình bày:

Bà V và ông H là cha, mẹ của bà A, lời trình bày của bà A là đúng, thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà A. Hiện nay, bà V và ông H sử dụng thửa đất số 525, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã L, huyện B giáp với thửa đất số 526, theo mảnh trích lục bản đồ địa chính có đo đạc chính lý ngày 30/7/2024 có diện tích đất chồng ranh là 14,7m², bà V và ông H không tranh chấp với bà A diện tích đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Vân A đối với bị đơn ông Nguyễn T3, bà Nguyễn Thị B và ông Đặng Văn T1 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T1 và ông Nguyễn T3 trả cho bà Nguyễn Ngọc Vân A diện tích đất 141,4m² thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận:

Hướng bắc chiều ngang tiếp giáp đường L 48 có cạnh dài 3,73m;

Hướng nam tiếp giáp thửa đất số 715;

Hướng đông tiếp giáp các thửa đất số 819, 821;

Hướng tây tiếp giáp thửa đất số 526, có sơ đồ bản vẽ kèm theo được ký hiệu vị trí A.

1.2. Buộc ông Nguyễn T3 phải tháo dỡ 01 hàng rào kết cấu tường xây tô, chiều cao 2,5m; chiều ngang hướng bắc tiếp giáp đường L 48 là 3,73m; chiều ngang phía sau hướng nam tiếp giáp thửa đất 715 là 3,52m; chiều dài hướng tây tiếp giáp thửa đất 526 có cạnh dài 39,29m, trả bà A diện tích đất 141,4m² thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30 nêu trên.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn T3 đối với bà Nguyễn Ngọc Vân A về việc: Yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn T3 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất chiều ngang 4m, chiều dài 42,55m, tổng diện tích 172,2m² thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương và yêu cầu hủy GCNQSD số DI 586073, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/11/2022 đứng tên bà Nguyễn Ngọc Vân A.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 26/6/2025 ông T3 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Toà án công nhận cho ông Nguyễn T3 được quyền sử dụng phần đất tranh chấp 172,2m² theo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đặng Văn T1 và bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn T3 được xác lập ngày 21/12/2017 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 586073, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/11/2022 đứng tên Nguyễn Ngọc Vân A, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cấp cả phần đất ông T3 đã nhận chuyển nhượng của bà B và ông T1.

Ngày 26/6/2025, bà B, ông T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn T3.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đã tự thanh toán tiền tại phiên tòa và yêu cầu Toà án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông H theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Phần đất tranh chấp 141,4m² thuộc một phần thửa đất số 526 với tổng diện tích 1.072,2m², tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00785 cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 26/8/2015.

Ngày 21/12/2017, vợ chồng ông T1, bà B ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T3 toàn bộ thửa đất số 821, 819, tờ bản đồ số 30 và một phần thửa đất số 526 (là diện tích đất tranh chấp 141,4m² hiện nay), tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã L, huyện B với giá 700.000.000 đồng. Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực, các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông T3 đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng và ông T1, bà B đã bàn giao đất cho ông T3. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T3 đã xây tường rào bao quanh diện tích đất tranh chấp 141,4m² và phần đất còn lại đã nhận chuyển nhượng của bà B.

Đến ngày 18/02/2022, ông T1, bà B tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị V toàn bộ thửa 525, 526 tờ bản đồ số 30, diện tích 2.623m² tọa lạc tại xã L, huyện B với giá 2.500.000.000 đồng. Bà V đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02219 ngày 25/7/2022. Sau đó, bà V tặng cho con là bà Nguyễn Ngọc Vân A toàn bộ thửa 526, diện tích 1.072,2m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02346 ngày 25/11/2022. Khi bà V và Vân A nhận chuyển quyền sử dụng đất không thực hiện việc đo đạc thực tế do chuyển nhượng hết thửa đất.

Tại phiên Tòa, bà V xác định khi nhận chuyển nhượng đất của bà B, ông T1 thì đã thấy có phần hàng rào trên thửa đất 526 nhưng do nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 525, 526 nên không thực hiện việc đo đạc thực tế đất chuyển nhượng. Đại diện bà B, ông T1 thì xác định chỉ chuyển nhượng cho bà V một phần thửa 526 tính từ hàng rào của ông T3 xây dựng qua toàn bộ thửa 525, do phần đất tranh chấp 141,4m² đã chuyển nhượng cho ông T3 nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng thì bà V lại làm thủ tục sang tên toàn bộ thửa 526 là không đúng thỏa thuận ban đầu. Đại diện ông T3 trình bày ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà B thì ông T3 đã xây hàng rào bao quanh đất chuyển nhượng và sử dụng ổn định đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể như sau:

- Bà Nguyễn Ngọc Vân A có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn T3, bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T1 quyền sử dụng diện tích đất 141,4m² thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo GCNQSD số DI 586073, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/11/2022 đứng tên bà Nguyễn Ngọc Vân A.

- Bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Ngọc Vân A số tiền 100.000.000 đồng (các đương sự đã thanh toán xong tại phiên tòa).

- Ông Nguyễn T3, bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T1 được quyền quản lý sử dụng 141,4m² thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30 và có trách nhiệm kê khai đăng ký hợp thửa theo quy định pháp luật đối với phần đất còn lại của bà B, ông T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 780227, số vào sổ CH00785 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/12/2014 cho bà Nguyễn Thị B.

- Các đương sự có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiến hành thủ tục tách, hợp thửa và di dời vị trí đất thổ cư theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện theo thỏa thuận nêu trên

- Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: mỗi bên chịu ½. Bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T1 và ông Nguyễn T3 phải chịu 3.715.722 đồng để hoàn trả số tiền này lại cho bà Nguyễn Ngọc Vân A”.

- Bà V chấp nhận hợp thửa với bà Vân A phần đất còn lại sau khi trả cho ông T3 diện tích đất 141,4m² nêu trên để phù hợp quy định pháp luật về diện tích đất tối thiểu được tách thửa.

- Bà B, ông T1 và ông T3 chấp nhận hợp thửa phần diện tích đất 141,4m² với thửa số 821, 819, tờ bản đồ số 30 để phù hợp quy định pháp luật về diện tích đất tối thiểu được tách thửa và tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất mà các bên đã xác lập.

[4] Xét thấy, nội dung thỏa thuận trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do ông T3 hiện nay đang quản lý sử dụng thực tế 141,4m² nhưng chưa hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng đất theo quy định với bà B, ông T1. Tại Tòa, đại diện ông T3, bà B và ông T1 xác định không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, vẫn chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên giao dịch này không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án. Vì vậy, cần tiếp tục giao 141,4m² cho ông T3, bà B và ông T1 được quản lý sử dụng 141,4m² để các bên làm thủ tục hợp thửa và tiếp tục hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T3, bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T1.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn T3 đối với bà Nguyễn Ngọc Vân A về việc: Yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn T3 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất chiều ngang 4m, chiều dài 42,55m, tổng diện tích 172,2m² thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương và yêu cầu hủy GCNQSD số DI 586073, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/11/2022 đứng tên bà Nguyễn Ngọc Vân A.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1 Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Bà Nguyễn Ngọc Vân A có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn T3, bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T1 quyền sử dụng diện tích đất 141,4m² thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 586073, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/11/2022 đứng tên bà Nguyễn Ngọc Vân A.

- Bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Ngọc Vân A số tiền 100.000.000 đồng (các đương sự đã giao nhận xong tại phiên tòa).

- Ông Nguyễn T3, bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T1 được quyền quản lý sử dụng 141,4m² thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 30 và có trách nhiệm kê khai đăng ký hợp thửa theo quy định pháp luật đối với phần đất còn lại của bà B, ông T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 780227, số vào sổ CH00785 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 08/12/2014 cho bà Nguyễn Thị B.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 586073, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/11/2022 đứng tên bà Nguyễn Ngọc Vân A để điều chỉnh lại theo sự thỏa thuận nêu trên giữa các đương sự.

- Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiến hành thủ tục tách, hợp thửa và di dời vị trí đất thổ cư theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện thỏa thuận nêu trên giữa các đương sự.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T1 và ông Nguyễn T3 phải chịu 3.715.722 đồng để hoàn trả số tiền này lại cho bà Nguyễn Ngọc Vân A.

Chi phí xem xét thẩm định phúc thẩm: ông Nguyễn T3 phải chịu là 2.000.000 đồng và đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn T3, sinh năm 1959; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964 và ông Đặng Văn T1, sinh năm 1962 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Ngọc Vân A chịu án phí $\frac{1}{2}$ dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Vân A số tiền đã nộp là 1.550.000 đồng (Một triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0010572 ngày 02/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn T3, sinh năm 1959; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964 và ông Đặng Văn T1 được miễn án phí.

Trường hợp Bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 17-TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 17-TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- VT(2);
- Lưu: Hồ sơ (94).

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

Phan Trí Dũng

