

Bản án số: 1671/2026/DS-PT
Ngày: 28-8-2026
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 Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ
Ông Hoàng Trí Thức

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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: Bà Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 28 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1078/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4455/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 12071/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thùy V, sinh năm 1980 (có mặt);

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

2. Bị đơn:

- Ông Dương Tấn H, sinh năm 1968 (vắng mặt) và bà Trần Tuyết H1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ B, khu phố L, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H bà H1: Bà Trần Thị H2, sinh năm 1997 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ D, ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Trần Thị H2, sinh năm 1997 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

HKTT: Số 54 Ô3, khu phố L, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam X, Thành phố Đ.

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1956 (vắng mặt) và bà Cao Thị C, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường Đ, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số E Ô khu phố L, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đỗ Hữu K, sinh năm 1981 (vắng mặt);

HKTT: E P, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu dân cư S, Đặc khu C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Thanh N1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: C T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Dương Thùy V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

* Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Dương Tấn H bà Trần Tuyết H1:

Ngày 26/11/2013, bà Dương Thùy V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T, nội dung hợp đồng là bà T chuyển nhượng cho bà V thửa đất số 119, tờ bản đồ số 127, diện tích 43m² tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (sau đây gọi tắt là thửa đất số 119) với giá 120.000.000 đồng. Hợp đồng do Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng, số 864, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Thửa đất số 119 do bà T nhận ủy quyền từ ông Nguyễn Văn T1 và bà Cao Thị C, theo Hợp đồng ủy quyền số 457, quyền số 01 TP/CC SCC/HĐGD do Văn phòng C2 nhất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký ngày 31/5/2013. Sau khi bà T và bà V cùng ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà V đã giao đủ tiền cho bà T, đồng thời bà T cũng đã giao cho bà V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN903170 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 08/4/2013, đứng tên ông Nguyễn Văn T1 bà Cao Thị C.

Thực tế trên thửa đất số 119 có căn nhà cấp 4. Bà T chuyển nhượng cho bà V cả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Trong quá trình giao dịch nhận

chuyển nhượng, bà T có dẫn bà V đến xem nhà đất. Tại thời điểm đó, bà V thấy vợ chồng ông Dương Tấn H bà Trần Tuyết H1 cùng gia đình đang sinh sống trên nhà đất. Bà T và ông H bà H1 giải thích nhà đất này là của bà T, tuy nhiên do bà T chưa có nhu cầu sử dụng nên bà T cho gia đình ông H bà H1 thuê, khi nào việc chuyển nhượng đất được thực hiện xong thì bà T sẽ bàn giao nhà đất cho bà V. Ngay sau khi bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V thì bà T bị tạm giam vì có liên quan đến vụ án hình sự về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, đồng thời toàn bộ các giao dịch liên quan đến tài sản của bà T đều bị cơ quan công an đề nghị tạm ngưng nên bà V chưa thể hoàn thành thủ tục cập nhật sang tên đối với thửa đất số 119. Vì chưa được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà V chưa đến lấy lại nhà đất, cũng chưa thu được tiền thuê nhà.

Đầu năm 2023, vụ án hình sự liên quan đến bà T đã được giải quyết xong, việc tạm ngưng thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản của bà T được tháo gỡ nên bà V đã thực hiện xong thủ tục sang tên và được cập nhật đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà V đã yêu cầu ông H bà H1 bàn giao lại nhà đất nhưng sau nhiều lần yêu cầu ông H bà H1 vẫn không thực hiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà V yêu cầu: Buộc ông H bà H1 liên đới với bà T bàn giao cho bà V quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 119, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cập nhật đứng tên bà V.

* Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Nguyễn Văn Q:

Trước đây, ông Nguyễn Anh T2 là chủ sử dụng nhà đất tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 23 tọa lạc xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (sau đây gọi tắt là thửa đất số 224), diện tích đất 278,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 770649 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 04/4/2014. Ông T2 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T được quyền chuyển nhượng thửa đất nêu trên, theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 195, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng ngày 14/4/2014.

Ngày 21/8/2014, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V với giá 100.000.000 đồng, theo Hợp đồng số công chứng 581, quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng. Ngay sau khi bà T và bà V cùng ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà V đã giao đủ tiền cho bà T, đồng thời bà T cũng đã giao cho bà V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 770649 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 04/4/2014 đối với thửa đất số 224 đứng tên ông T2.

Trên thực tế, thửa đất số 224 tại thời điểm bà V ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng đã có căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m². Bà T chuyển nhượng cho bà V cả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Trong quá trình giao dịch chuyển nhượng, bà T có dẫn bà V đến xem nhà đất. Thời điểm đó, bà V thấy gia đình ông Nguyễn Văn Q đang sinh sống trong căn nhà cấp 4. Bà T và cả ông Q giải thích nhà đất này là của bà T, tuy nhiên do bà T chưa có nhu cầu

sử dụng nên bà T cho ông Q thuê, khi nào việc chuyển nhượng được thực hiện xong thì bà T sẽ bàn giao nhà đất cho bà V.

Sau quá trình tìm hiểu và xem xét, bà V với bà T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật như đã trình bày ở trên. Tuy nhiên, ngay sau khi bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V thì bà T bị tạm giam vì có liên quan đến vụ án hình sự về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, đồng thời toàn bộ các giao dịch liên quan đến tài sản của bà T đều bị cơ quan công an đề nghị tạm ngưng giải quyết. Vì vậy, bà V chưa thể hoàn thành thủ tục cập nhật sang tên đối với thửa đất số 224, nên chưa đến lấy lại nhà đất, cũng như chưa thu được tiền thuê nhà.

Do bà V sinh sống ở thành phố V, bà V tin tưởng bà đã có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, nhà đất có ông Q đang thuê và sinh sống nên bà V không thường xuyên lui tới nhà đất. Lợi dụng lúc không có ai quản lý, ông Q tự ý xây dựng thêm trên đất một căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 60m². Cho đến gần đây, khi bà V xuống yêu cầu ông Q bàn giao nhà đất thì mới biết việc ông Q xây dựng thêm căn nhà này. Đầu năm 2023, vụ án hình sự liên quan đến bà T đã được giải quyết xong, việc tạm ngưng thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản của bà T được tháo gỡ nên bà V mới thực hiện xong thủ tục sang tên và bà V đã được cập nhật quyền sử dụng đất theo quy định. Bà V yêu cầu ông Q bàn giao lại nhà đất và di dời căn nhà ông Q tự ý xây dựng thêm để trả lại hiện trạng ban đầu cho bà V. Tuy nhiên, sau nhiều lần yêu cầu, ông Q vẫn không thực hiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà V yêu cầu: Buộc ông Q giao trả cho bà V quyền sử dụng thửa đất số 224, có diện tích 278,9m² cùng căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m² gắn liền trên đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà V; đồng thời buộc ông Q phải tháo dỡ căn nhà tự ý xây dựng thêm trên đất.

[2] Quá trình tham gia tố tụng, các bị đơn trình bày:

- Ông Dương Tấn H bà Trần Tuyết H1 trình bày: Ông H bà H1 không biết bà V là ai. Khoảng năm 2023, bà V đến nhà và thông báo cho ông H bà H1 biết phải giao nhà đất lại cho bà V sau thời gian một tháng. Cùng thời điểm đó, bà C có thông báo cho ông H bà H1 biết bà T có liên quan đến vụ án hình sự về hành vi lừa đảo. Vì hoàn cảnh khó khăn và không hiểu biết pháp luật nên ông H bà H1 không liên hệ làm việc với cơ quan cảnh sát điều tra. Phiên tòa xét xử vụ án liên quan đến bà T thì ông H bà H1 không tham gia nên không rõ nội dung.

Nhà đất do ông H bà H1 nhận chuyển nhượng của bà T vào ngày 15/10/2012 với giá 260.000.000 đồng. Khi giao dịch hai bên có lập hợp đồng viết tay và bà T đã giao nhà đất cho ông H bà H1 sử dụng từ năm 2012 đến nay, không phát sinh tranh chấp với ai. Trước yêu cầu khởi kiện của bà V thì ông H bà H1 không đồng ý.

- Ông Nguyễn Văn Q trình bày: Ông Q không quen biết bà V. Thửa đất số 118 và 115 tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) (sau đây gọi tắt là thửa đất 118 và 115) là của ông Q, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2010, ông Q có chuyển nhượng một phần đất cho ông K bà N và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K bà N làm thủ tục tách

thửa. Sau khi tách thửa, ông K bà N có đưa cho ông Q bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 717618 và BĐ 717619 cùng cấp ngày 06/6/2011 đứng tên của ông K bà N. Do ông Q không chuyển nhượng hết thửa đất mà chỉ chuyển nhượng một phần nên ông K bà N có xây tường rào bao lại, phần bên ngoài tường rào là hiện trạng đất hiện nay còn lại của ông Q. Việc không chuyển nhượng hết thửa đất cho bà N ông K được các bên thỏa thuận với nhau không bằng văn bản.

Sau đó, bà N chuyển nhượng đất lại cho người khác thì ông Q không biết bà N có nói với họ là nhà đất ông Q đang sử dụng là của ông Q hay không, nhưng ông Q vẫn là người quản lý và sử dụng đến thời điểm hiện nay không phát sinh tranh chấp với ai.

Năm 2023, bà V mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến gặp ông Q và yêu cầu ông Q trả lại nhà đất thì ông Q mới biết bà V là người nhận chuyển nhượng lại đất. Việc bà V cho rằng ông Q xây thêm một căn nhà là không đúng, mà do nhà xuống cấp nên ông Q có sửa chữa và coi nới thêm để sử dụng. Trước yêu cầu khởi kiện của bà V thì ông Q không đồng ý.

[3] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị T: Bà T xác nhận không quen biết với bà V. không ký chuyển nhượng đất và cũng không nhận tiền từ bà V.

Ngày 15/10/2012, bà T có ký vào giấy tay chuyển nhượng thửa đất số 119 cho ông H bà H1 nhưng ký là để thỏa thuận cùng nhau góp tiền xây lên nhà tạm cho ông H bà H1 ở nhờ, không có việc chuyển nhượng. Nguồn gốc thửa đất số 119 là của bà N2, bà T nhận chuyển nhượng bằng giấy tay và đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T không biết ông Q là ai. Nguồn gốc thửa đất số 224 có diện tích khoảng hơn 2.000m² là của bà Nguyễn Thị N ông Đỗ Hữu K. Bà T nhận chuyển nhượng đất của ông K bà N vào năm 2014. Khi nhận chuyển nhượng là đất trống. Sau khi trả tiền và được nhận đất thì bà T phân lô đất để chuyển nhượng, sau đó người nhận chuyển nhượng xây dựng nhà ở và tiếp theo họ giao dịch chuyển nhượng đất như thế nào thì bà T không rõ. Bà T không biết nhà trên thửa đất số 224 hình thành từ khi nào, bà T không chuyển nhượng đất cho ông Q nên cũng không nhận tiền từ ông Q.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà V đối với bà H1 ông H và ông Q thì đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn T1 bà Cao Thị C; ông Nguyễn Anh T2; bà Nguyễn Thị N ông Đỗ Hữu K và ông Lê Thanh N1 vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thùy V đối với ông Dương Tấn H, bà Trần Tuyết H1 và ông Nguyễn Văn Q.

Cụ thể:

- Về yêu cầu ông Dương Tấn H, bà Trần Tuyết H1 liên đới thực hiện bàn giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (diện tích là 28,3m²) cho bà V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 26/11/2013 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BN 903170 cấp ngày 08/4/2013, cập nhật chỉnh lý sang tên tại trang 4 ngày 16/02/2023. *(Kèm theo bản vẽ do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 26/8/2024).*

- Về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (diện tích nhà 180,6m², đất mô mã diện tích 31,2m²) cho bà V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 21/8/2014 tại Văn phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và di dời nhà đất do ông Q tự xây lên đất của bà V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 770649 cấp ngày 04/4/2014 cập nhật sang tên ngày 13/02/2023. *(Kèm theo bản vẽ do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 26/8/2024).*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06-3-2026, nguyên đơn bà Dương Thùy V có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm:

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

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Một số người tham gia tố tụng còn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thùy V:*

[2.1] *Về yêu cầu khởi kiện của bà V đối với ông Dương Tấn H bà Trần Tuyết H1:*

[2.1.1] Tại đơn khởi kiện, bà V yêu cầu ông H bà H1 liên đới với bà Nguyễn Thị T bàn giao cho bà V quyền sử dụng đất cùng tài sản trên diện tích đất 43m² thuộc thửa đất số 119, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 903170 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Văn T1 bà Cao Thị C ngày 08-4-2013, cập nhật chỉnh lý quyền sử dụng đất sang tên bà V ngày 16-02-2023. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà V xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện này.

Theo lời khai của bà V cùng tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 119 do bà V nhận chuyển nhượng từ bà T (đại diện cho ông T1 bà C), theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 864, quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 26-11-2013 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Quá trình tố tụng, ông H bà H1 cho rằng ông H bà H1 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 119 cùng căn nhà trên đất từ bà T và cung cấp chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng đề ngày 15-10-2012 giữa bà T và ông H bà H1.

Về phía bà T thì cho rằng do ông H bà H1 khó khăn không có nơi ở nên từ năm 2012 bà T cho ông H bà H1 ở nhờ trên nhà đất thửa số 119. Bà T xác nhận chữ ký và chữ viết của bà tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-10-2012 do ông H bà H1 cung cấp nhưng mục đích ký kết là để góp tiền xây nhà cho ông H bà H1 ở nhờ, không hề có việc bà T chuyển nhượng nhà đất này cho ông H bà H1.

Bà T cũng xác nhận chữ ký và chữ viết của bà trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 864, quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 26-11-2013 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tuy nhiên bà T không biết bà V là ai, không chuyển nhượng nhà đất thửa số 119 cho bà V, nên không có việc nhận tiền và giao nhà đất thửa số 119 cho bà V.

Hội đồng xét xử thấy rằng cùng một thửa đất số 119 nhưng tồn tại hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thể hiện người chuyển nhượng là bà T. Theo lời khai của bà T bên trên thì cần thiết phải lấy ý kiến và sao lục hồ sơ tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-11-2013; làm rõ mục đích bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

[2.1.2] Đối với căn nhà trên thửa đất số 119 thì lời khai của bà T, ông H bà H1, bà V bất nhất với nhau. Bà T khai căn nhà được xây dựng và cho ông H bà H1 ở nhờ từ năm 2012. Bà V khai trước khi nhận chuyển nhượng thì bà V có đến xem nhà đất và thấy ông H bà H1 đang ở trên nhà đất này. Khi đó ông H bà H1 và bà T cho bà V biết nhà đất là của bà T nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà T cho ông H bà H1 thuê. Ông H bà H1 thì khai rằng nhà trên đất do bà T xây dựng và ông H bà H1 đã nhận chuyển nhượng cả nhà và đất của bà T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-10-2012. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ về nguồn gốc căn nhà để từ đó làm cơ sở xác định bản chất của quan hệ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

15-10-2012 giữa bà T với ông H bà H1 và cũng là cơ sở để xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của bà V.

[2.1.3] Theo yêu cầu khởi kiện của bà V, Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu cơ quan chuyên môn là Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo đạc và có sơ đồ vị trí lập ngày 26-8-2024. Căn cứ theo sơ đồ này thể hiện sự chỉ ranh của bà V, ông H theo hiện trạng sử dụng, có lồng ghép ranh bản đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119 thì căn nhà bà V đang yêu cầu bàn giao có một phần sử dụng chồng lấn sang thửa đất số 88, diện tích 0.2m² và thửa đất số 207, diện tích 22.3m², tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa cho bà V xác định lại yêu cầu khởi kiện cụ thể của bà V.

[2.1.4] Ngoài ra, theo lời khai của ông H bà H1 thì cùng sinh sống với ông H bà H1 trên nhà đất thửa số 119 còn có những người con khác của ông H bà H1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của bà V đối với ông Nguyễn Văn Q:

[2.2.1] Tại đơn khởi kiện, bà V yêu cầu ông Q bàn giao cho bà V quyền sử dụng đất có diện tích 278.9m² cùng tài sản là căn nhà cấp 4 trên đất có diện tích khoảng 50m² thuộc thửa đất số 224, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 770649 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Anh T2 ngày 04-4-2014, cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang cho bà V ngày 13-02-2023; Buộc ông Q tháo dỡ căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 60m² nằm trên thửa đất số 224 do ông Q tự ý xây dựng thêm.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà V, Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu cơ quan chuyên môn là Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo đạc và có sơ đồ vị trí ngày 26-8-2024. Căn cứ theo sơ đồ này thể hiện sự chỉ ranh của bà V, ông Q theo hiện trạng sử dụng, có lồng ghép ranh bản đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 224 thì phần đất chỉ ranh hiện trạng chồng lấn sang các thửa đất khác, cụ thể là chồng lấn thửa 118, diện tích 42.2m² và thửa 223, diện tích 17m². Căn nhà bà V đang yêu cầu ông Q giao trả cũng có phần chồng lấn sang thửa đất số 223, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa cho bà V xác định lại yêu cầu khởi kiện cụ thể của bà V.

[2.2.2] Đối với căn nhà bà V yêu cầu ông Q giao trả thì lời khai của bà T, bà V và ông Q cũng có sự bất nhất. Theo bà T thì thửa đất số 224 do bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N ông Đỗ Hữu K, thời điểm nhận chuyển nhượng là đất trống. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà T phân lô chuyển nhượng lại đất, sau đó người nhận chuyển nhượng đất xây dựng nhà và tiếp theo họ chuyển nhượng lại cho ai thì bà T không rõ. Bà T không biết ông Q là ai, không biết căn nhà hình thành từ khi nào. Bà T không chuyển nhượng đất cho ông Q hay bà V, không nhận khoản tiền nào từ những người này. Về phía bà V thì cho rằng khi bà V xuống xem nhà đất trước khi nhận chuyển nhượng thì thấy gia đình ông Q đang ở trong căn nhà cấp 4 trên đất. Bà T và ông Q nói với bà V rằng nhà đất là của bà T nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà T cho ông Q thuê, khi nào việc chuyển nhượng đất được thực hiện xong thì bà T bàn giao nhà đất cho bà V. Ông Q thì cho rằng căn nhà trên đất là do gia đình ông xây dựng

và ở từ năm 2011 đến nay. Ông Q không chuyển nhượng thửa đất số 224 cùng căn nhà trên đất.

Hội đồng xét xử thấy rằng theo lời khai bên trên của các đương sự thì cần thiết phải làm rõ về nguồn gốc căn nhà mà bà V đang yêu cầu ông Q giao trả để có cơ sở xem xét, đánh giá đối với yêu cầu khởi kiện của bà V.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thùy V, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo của bà V được chấp nhận một phần nên bà V không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thùy V

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Dương Thùy V không phải chịu, hoàn trả cho bà V số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0017867 ngày 24-3-2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28-8-2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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

Bùi Thị Thương