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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 01/2025/DS-GĐT
Ngày: 01/12/2025
V/v tranh chấp tiền đền bù quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng giám đốc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gồm có 11/13 thành viên Ủy ban Thẩm phán tham gia xét xử do ông Quách Hữu Thái – Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Nguyên Kim – Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đồng Văn Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm do có Quyết định kháng nghị số 01/2025/KN-DS ngày 24/9/2025 đối với Bản án sơ thẩm số 2727/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2) Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử vụ án "Tranh chấp tiền đền bù quyền sử dụng đất", giữa:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn Có, sinh năm 1955.

- Anh Nguyễn Ngọc Tân, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số 756/3 Nguyễn Xiển, Tổ 8, khu phố Long Hòa, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Náo, sinh năm 1960.

- Chị Nguyễn Thị Kim Trang, sinh năm 1983.

- Anh Nguyễn Ngọc Tâm, sinh năm 1987.

- Anh Nguyễn Ngọc Thành, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Số 825 Nguyễn Xiển, Tổ 6, khu phố Long Hòa, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Công ty Cổ phần phát triển Thành phố Xanh.

Trụ sở: Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Có, ông Nguyễn Ngọc Tân trình bày: Phần đất có diện tích 4.565m² thuộc thửa đất số 252, 279 tờ bản đồ số 19, phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của hộ gia đình nguyên đơn sử dụng từ trước năm 1998 và được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 134597 vào sổ cấp giấy số 00082 QSDĐ/1B ngày 20/11/1998. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình của nguyên đơn gồm có 06 nhân khẩu gồm: Ông Nguyễn Văn Có, bà Nguyễn Thị Náo, ông Nguyễn Ngọc Tân, Nguyễn Thị Kim Trang, Nguyễn Ngọc Tâm, Nguyễn Ngọc Thành. Phần diện tích đất 4.565m² nằm trong dự án quy hoạch khu dân cư và công viên Phước Thiện do Công ty Cổ phần phát triển Thành phố Xanh làm chủ đầu tư. Ngày 24/11/2017, Công ty Cổ phần phát triển Thành phố Xanh và các ông/bà: Nguyễn Thị Náo, Nguyễn Thị Kim Trang, Nguyễn Ngọc Tâm, Nguyễn Ngọc Thành thỏa thuận đền bù, nhận số tiền bồi thường là 22.825.000.000 đồng nhưng không thông qua ông Nguyễn Văn Có và ông Nguyễn Ngọc Tân. Sau khi biết được sự việc thì bà Nguyễn Thị Náo có đưa cho ông Nguyễn Ngọc Tân số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn Có khởi kiện yêu cầu phía bị đơn phải giao số tiền bồi thường ông Có được hưởng là 3.800.000.000 đồng và tiền lãi tính theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày 21/11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc Tân khởi kiện yêu cầu yêu cầu phía bị đơn phải giao số tiền bồi thường ông Tân được hưởng là 2.800.000.000 đồng và tiền lãi tính theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày 21/11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Náo trình bày: Số tiền nhận được bồi thường bà Náo không nhớ rõ là khoảng bao nhiêu, bà đã chi cho Nguyễn Văn Có 05 tỷ đồng, Nguyễn Ngọc Tân 05 tỷ đồng, Nguyễn Kim Trang, Nguyễn Ngọc Tâm, Nguyễn Ngọc Thành mỗi người 01 tỷ đồng; còn lại bao nhiêu thì bà Náo đã sử dụng hết. Nguồn gốc quyền sử dụng đất là do cha mẹ ruột của bà Náo khai hoang và sử dụng trước giải phóng, sau khi ba mẹ bà Náo mất thì bà Náo tiếp tục sử dụng và được nhà nước cấp giấy chứng nhận. Nguyễn Ngọc Tân có hành vi đánh đập và chiếm một căn nhà của bà Náo và 01 căn nhà của Nguyễn Ngọc Tâm.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Tâm trình bày: ông được bà Náo cho 01 tỷ

đồng đã sử dụng hết. Ông Nguyễn Ngọc Tân đã được bà Náo cho quyền sử dụng đất, được cho tiền xây dựng nhà cửa. Ngoài ra ông Tân còn chiếm lấy quyền sử dụng đất của ông Tâm, đề nghị Tòa buộc ông Tân trả lại quyền sử dụng đất cho ông Tâm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Trang trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, anh em của bà Kim Trang đã được cha mẹ là ông Có và bà Náo chia cho các quyền sử dụng đất nhưng ông Tân còn lấy luôn quyền sử dụng đất của cả bà Trang và ông Tâm; do đó các ông bà đã được chia quyền sử dụng đất nên không có quyền với số tiền bồi thường.

Ngày 22/4/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Văn Có rút yêu cầu khởi kiện do đã thỏa thuận được với bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần phát triển Thành phố Xanh vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2727/2024/DS-ST ngày 26/6/2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định:

"Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Náo, Nguyễn Thị Kim Trang, Nguyễn Ngọc Tâm và Nguyễn Ngọc Thành giao trả cho ông Nguyễn Ngọc Tân số tiền 4.644.888.888 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Có."

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo, thi hành án.

Ngày 22/4/2025, bà Nguyễn Thị Náo, chị Nguyễn Thị Kim Trang, anh Nguyễn Ngọc Tâm, anh Nguyễn Ngọc Thành có đơn ghi ngày 14/4/2025 đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án số: 2727/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 01/2025/KN-DS ngày 24/9/2025, Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án sơ thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án sơ thẩm nêu trên; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

- Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền và hình thức ban hành.

- Về nội dung: Thống nhất với nội dung kháng nghị. Sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc thực hiện thủ tục cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm:

- Theo Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 16/6/2023 (bút lục số 148), Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 16/6/2023 (bút lục số 48) không có biên bản tống đạt thông báo cho các đương sự.

- Theo Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 19/7/2023 (bút lục số 149), Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 19/7/2023 (bút lục số 23). Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành tống đạt cho phía bị đơn nhưng theo biên bản giao nhận giấy tờ (bút lục 22) thì bà Náo từ chối nhận, bà Trang, ông Thành, ông Tâm không có mặt tại địa chỉ trên, không có người nhận thay nhưng không tiến hành thủ tục niêm yết văn bản tố tụng theo quy định đối với bà Trang, ông Thành, ông Tâm.

- Theo Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 28/11/2023 (bút lục số 147) thì ngày 18/11/2023, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 28/11/2023 (bút lục số 31). Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành tống đạt cho phía bị đơn nhưng theo biên bản giao nhận giấy tờ (bút lục 28) thì bà Náo, chị Trang, anh Thành, anh Tâm không có mặt tại địa chỉ trên, không có người nhận thay, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thủ tục niêm yết văn bản tố tụng theo quy định.

- Ngày 29/02/2024, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 22/3/2024 (bút lục số 07) nhưng không tiến hành thủ tục tống đạt cho phía bị đơn.

- Theo Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (bút lục số 150) và Biên bản không tiến hành hòa giải được (bút lục số 151) thể hiện: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành tống đạt Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ký ngày 04/3/2024 (bút lục số 35), bà Náo, chị Trang, anh Tâm, anh Thành không có mặt tại địa chỉ nên tiến hành niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ, địa chỉ số 825 Nguyễn Xiển (bút lục 33 - 34), nhưng hồ sơ không có lưu Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ký ngày 04/3/2024.

- Ngày 22/3/2024, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo về kết quả

phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (bút lục 40) nhưng không tiến hành tống đạt cho phía bị đơn.

- Ngày 28/5/2024, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định hoãn phiên tòa số 3549/2024/QĐST-DS với lý do phía bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, thời gian mở phiên tòa ấn định vào lúc 08 giờ ngày 26/6/2024 (bút lục số 153), nhưng không lập biên bản phiên tòa và biên bản nghị án về việc hoãn phiên tòa.

- Ngày *30/5/2024*, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3642/2024/QĐXXST-DS (không có đánh bút lục) với thời gian ấn định lúc 08 giờ 00 phút, ngày *28/5/2024,* là không phù hợp về thời gian.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong quá trình tống đạt văn bản tố tụng cho đương sự như ban hành văn bản tố tụng nhưng không tống đạt cho đương sự hoặc có biên bản tống đạt cho đương sự nhưng không thực hiện niêm yết đầy đủ theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, lập Biên bản kiểm tra việc giao nộp chứng cứ vào ngày 22/3/2024 tuy nhiên không có thông báo việc tổ chức phiên họp này để đương sự tham gia; việc tống đạt cho phía bị đơn đều không được với lý do bị đơn không có mặt tại nơi cư trú nhưng không tiến hành xác minh để xem xét tiến hành niêm yết hay thực hiện thủ tục công bố trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Những vi phạm trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm cho bị đơn không tham gia phiên họp, phiên tòa theo quy định để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nên cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 2727/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2) để xét xử lại theo thue tục chung.

[2] Về nội dung: Căn cứ Đơn khởi kiện ngày 15/3/2023 của ông Nguyễn Văn Có, anh Nguyễn Ngọc Tân có nội dung *"Phần đất diện tích 4.565m2 thuộc các thửa 252, 279, 280 tờ số 9, phường Long Bình, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ) có nguồn gốc của hộ gia đình tôi sử dụng được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy chứng nhận số 00082QSDĐ/1B ngày 20/11/1998 tại thời điểm cấp giấy có 6 nhân khẩu có ông Nguyễn Văn Có, anh Nguyễn Ngọc Tân,…"*, tài liệu chứng cứ kèm theo Đơn khởi kiện gồm có Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00082 ngày 20/11/1998 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Náo (BL122,123), bản sao Sổ hộ khẩu gia đình số 150048155 họ tên chủ hộ Nguyễn Thị Náo gồm 8 thành viên có tên anh Nguyễn Ngọc Tân (BL100-103).

Bà Náo cho rằng *"nguồn gốc của cha mẹ bà không phải của hộ ... sau khi lấy chồng là ông Nguyễn Văn Có thì chính sách nhà nước chia suất cho đầu người năm 1979, ông Có và anh Tân chỉ chia theo suất ăn theo"*.

Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định *"Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định*

của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận quyền sử dụng đất".

Khi giải quyết lại, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập chứng cứ theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 và lời khai của bà Náo để xác định ông Nguyễn Ngọc Tân có quyền lợi liên quan đến diện tích 4.465 m^2 thuộc thửa đất số 252, 279 tờ bản đồ số 19, phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh hay không.

Như vậy, Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với Bản án sơ thẩm nêu trên là có căn cứ. Hội đồng Giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị, hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 337; khoản 1, 3 Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 85/2025/QH15.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/2025/KN-DS ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án sơ thẩm số 2727/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay.

Nơi nhận:
- Chánh án *(để biết);*
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND KV2 *(kèm hồ sơ vụ án);*
- P. THADS KV2;
- Các đương sự;
- Lưu VP, P. GĐKT, TTM (Kim).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Quách Hữu Thái