

Bản án số: 993/2026/DS-PT
Ngày: 20-5-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy 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: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán:

Ông Hoàng Trí Thức

Ông Trương Văn Tâm

- **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:** Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh – Cơ sở 1, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
394/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử
dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DSST ngày 26-9-2025 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 2732/2026/QĐ-PT ngày
21 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 6354/2026/QĐ-PT ngày 05
tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Hà Tấn L, sinh năm 1948 (đã chết ngày 22/7/2025)
và bà Trần Thị Thanh L1, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L:

+ Bà Trần Thị Thanh L1, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Hà Tấn Trần Q, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Hà Thị Trần G, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Hà Thị Trần H, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Hà Thị Trần D, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Hà Tấn Trần A, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Hà Thị Trần L2, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Hà Thị Trần H1, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hà Tấn L: Ông Phùng Văn H2, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Số A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số E T, tổ F, ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

+ Bà Dương Ngọc N, sinh năm 2002 (vắng mặt);

+ Hoặc bà Trần Thị Ngọc H4, sinh năm 2004 (vắng mặt);

+ Hoặc ông Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1990 (có mặt);

Cùng địa chỉ: D M, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ông Đặng Đ1, sinh năm 1957 (có mặt) và bà Trần Thị P, sinh năm 1959 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ1: Ông Phùng Văn H2, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Số A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Thạch Bảo G1, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trương Thị G2, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G2: Ông Phùng Văn H2, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Số A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lê Thị N1, sinh năm 1947 (có mặt) và ông Trần Ngọc H5, sinh năm 1943 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: Ông Phùng Văn H2, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Số A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Việt Q1, sinh năm 1985 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt) và bà Hà Thị Trần L2, sinh năm 1985 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H).

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Toàn T – Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Khắc B – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện L: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Thanh P1 – Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mạch Văn L3 – Trưởng phòng Kinh tế xã L (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H3.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1978, vợ chồng ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 khai phá được một mảnh đất ở phần chân gò có diện tích khoảng 500m² thuộc thửa đất số 27 tờ bản đồ 19 (cũ) tại L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (sau đây gọi tắt là thửa đất số 27). Sau khi khai phá thì ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 dựng căn nhà tạm trên đất để ở.

Năm 1988, ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 cho cậu ruột của ông Hà Tấn L là ông Lê Văn B1 một phần diện tích đất. Năm 1991, ông Lê Văn B1 xây căn nhà cấp 4 và đến năm 1998 ông Lê Văn B1 tách phần đất được ông Hà Tấn L cho thành 03 phần: Một phần ông Lê Văn B1 cho cháu là bà Phan Thị C (sau này bà Phan Thị C bán lại cho vợ chồng ông Đặng Đ1 bà Trần Thị P), một phần bán cho vợ chồng bà Trương Thị G2, phần còn lại có căn nhà thì ông Lê Văn B1 cho con gái ruột là bà Lê Thị Ngọc Á. Năm 2010, bà Lê Thị Ngọc Á bán lại phần nhà đất của mình cho vợ chồng ông Trần Ngọc H5 bà Lê Thị N1.

Sau khi cho ông Lê Văn B1 một phần diện tích đất thì diện tích đất còn lại của ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 là khoảng 200m², hiện nay thuộc thửa đất số 265 và thửa đất số 37, tờ bản đồ số 106, tọa lạc tại ấp H, xã L, Thành phố

Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là thửa đất số 265 và thửa đất số 37). Quá trình sử dụng phần còn lại của thửa đất số 265 và thửa đất số 37 như sau:

- Năm 1988, ông nội của ông Hà Tấn L là ông Hà Quý C1 chết và được chôn cất tại phần đất khai phá này. Đến năm 2022 thì dời mộ đi nơi khác.

- Năm 1997, ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 sửa chữa lại nhà tạm thành nhà cấp 4 và tiếp tục sinh sống trên căn nhà đó cho đến nay, chưa từng phát sinh tranh chấp với ai.

- Năm 2001, ông Hà Tấn L cho em ruột là bà Hà Thị N2 (là người tàn tật) ở nhờ một phần trên đất để Ủy ban nhân dân thị trấn L xây dựng nhà tình thương cho bà Hà Thị N2. Sau khi bà Hà Thị N2 chết thì ông Hà Tấn L cho cháu ruột là ông Thạch Bảo G1 (con trai bà Hà Thị N2) tiếp tục ở nhờ tại nhà tình thương đó.

- Năm 2022, sau khi di dời mộ của ông Hà Quý C1 đi, thì ông Hà Tấn L đã xây mới lại căn nhà cấp 4, bao gồm cả phần đất trước đây là phần mộ của ông Hà Quý C1. Sau khi xây nhà xong được vài tháng thì do sức khỏe của ông Hà Tấn L yếu đi nên ông Hà Tấn L chuyển sang sống với gia đình con trai ở gần đó để tiện chăm sóc và cho vợ chồng con gái là bà Hà Thị Trần L2 ông Nguyễn Việt Q1 đến ở nhờ trên căn nhà cấp 4 của ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1, cũng là để trông coi nhà.

Trong quá trình sử dụng đất ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 có kê khai vào sổ mục kê đất đai và đóng thuế đất đầy đủ cho Nhà nước. Tuy nhiên do không am hiểu pháp luật và nghĩ rằng đất do ông bà sử dụng ổn định từ xưa đến nay nên ông bà chủ quan, không đi làm thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2023, khi thấy hàng xóm sống đối diện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 mới làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 200m² này. Tuy nhiên khi nộp hồ sơ vào thì ông Hà Tấn L mới biết diện tích đất của ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 347544 cho bà Nguyễn Thị H3 vào ngày 15/5/2023 trong khi ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 không có bất kỳ giao dịch hay tranh chấp gì về diện tích đất liên quan đến bà Nguyễn Thị H3 và bà Nguyễn Thị H3 cũng không phải người dân trong xóm nhưng lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H3 bao gồm toàn bộ nhà đất của ông Hà Tấn L và 03 hộ liền kề là hộ ông Đặng Đ1, hộ bà Trương Thị G2 và hộ bà Lê Thị N1. Cả 03 hộ này cũng không giao dịch gì liên quan đến đất đai với bà Nguyễn Thị H3. Do đó, ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 khởi kiện bà Nguyễn Thị H3 để yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất này cho ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 22/7/2025 ông Hà Tấn L chết. Ông Hà Tấn L có vợ là bà Trần Thị Thanh L1 và 07 người con gồm: Ông Hà Tấn Trần Q, bà Hà Thị Trần G, bà Hà Thị Trần H, bà Hà Thị Trần D, ông Hà Tấn Trần A, bà Hà Thị Trần L2, bà Hà Thị Trần H1. Cha ông Hà Tấn L là ông Hà Văn G3, đã chết năm 1969; mẹ ông L là bà Nguyễn Thị T1, đã chết năm 1976. Ngoài

những người có tên trên thì ông Hà Tấn L không có người vợ, con chung, con riêng, con nuôi nào khác.

Nay bà Trần Thị Thanh L1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hà Tấn L yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 347544, số vào sổ cấp GCN CS 16019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/5/2023 mang tên bà Nguyễn Thị H3.

- Công nhận diện tích đất theo đo vẽ thực tế là 208,1m² thuộc thửa đất số 37 và thửa đất số 265 (trong đó diện tích 192,3m² thuộc thửa đất số 265 và diện tích 15,8m² thuộc thửa đất số 37) thuộc quyền sử dụng của ông Hà Tấn L và bà Trần Thị Thanh Lê .

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 7844898 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn N3 ngày 06/11/1997 đối với diện tích 668m² thuộc thửa đất số 27 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 068751 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Tô Thị M ngày 04/9/2002 đối với diện tích 668m² thuộc thửa đất số 27.

Nguyên đơn xác định phần diện tích đất đã cho ông Lê Văn B1 thì nay nguyên đơn không có yêu cầu gì nữa, nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết phần đất còn lại theo đo vẽ thực tế là 208,1m².

[2] Quá trình tố tụng bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc đất: Năm 1970, ông Nguyễn N3 khai hoang được diện tích đất khoảng hơn 5.000m² tại H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Đến ngày 06/11/1997, ông Nguyễn N3 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 7844898 với diện tích 5.343m² thuộc thửa đất số 27 và thửa đất số 28. Trong đó diện tích đất thuộc thửa đất số 27 là 668m² và diện tích đất thuộc thửa đất số 28 là 4.675m².

Năm 2000, ông Nguyễn N3 chuyển nhượng diện tích 295m² thuộc một phần thửa đất số 28 cho ông Trần Thanh H6. Sau đó ông Trần Thanh H6 được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp sổ số R 438358 ngày 11/02/2000 với diện tích 295m² như trên.

Đến năm 2002, bà Tô Thị M được ông Nguyễn Ngọ T2 cho diện tích còn lại của thửa đất số 28 và toàn bộ thửa đất số 27. Ngày 04/9/2002, bà Tô Thị M được Ủy ban nhân dân huyện L cấp sổ số V 068751 với diện tích 5.048m² thuộc thửa đất số 27 và thửa đất số 28. Trong đó diện tích đất thuộc thửa đất số 27 là 668m² và diện tích đất thuộc thửa đất số 28 là 4.380m².

Sau khi được cấp sổ thì từ năm 2002-2004 bà Tô Thị M đã chuyển nhượng cho rất nhiều người, cụ thể:

- Chuyển nhượng cho bà Võ Thị N4, diện tích 191,6m² thuộc thửa đất số 28;

- Chuyển nhượng cho ông Trần C2 diện tích 153m² thuộc thửa đất số 28;
- Chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H7 diện tích 125m² thuộc thửa đất số 28;
- Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T3 diện tích 127m² thuộc thửa đất số 28;
- Chuyển nhượng cho bà Đào Thị Kim L4 diện tích 156m² thuộc thửa đất số 28;
- Chuyển nhượng cho bà Lê Thị N5 diện tích 144m² thuộc thửa đất số 28;
- Chuyển nhượng cho ông Đinh Tấn H8 diện tích 209m² thuộc thửa đất số 28;
- Chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh V diện tích 275m² thuộc thửa đất số 28;
- Chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn L5 diện tích 164m² thuộc thửa đất số 28;

Diện tích còn lại của thửa đất số 27 và thửa đất số 28 sau chuyển nhượng là 3.667,4m². Trong đó diện tích thửa đất số 27 là 668m² và diện tích thửa đất số 28 là 2.999,4m².

Đến năm 2015 bà Tô Thị M chết. Sau khi bà Tô Thị M chết thì bà Nguyễn Thị H3 được nhận thừa kế toàn bộ di sản của bà Tô Thị M do các anh em trong gia đình (ông Nguyễn Thanh T4, bà Nguyễn Thị H9, ông Nguyễn N6) đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, văn bản từ chối nhận di sản và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lại cho bà Nguyễn Thị H3. Sau khi nhận di sản thừa kế thì ngày 15/12/2022 bà Nguyễn Thị H3 đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/5/2023, bà Nguyễn Thị H3 được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, trong đó có diện tích 484,3m² thuộc thửa đất số 265 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 347544. Đến nay bà Nguyễn Thị H3 là người đang đứng tên quyền sử dụng đất này và chưa chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp cho bất kỳ ai khác.

Về quá trình sử dụng đất: Sau khi được cấp sổ thì ông Nguyễn N3, bà Tô Thị M đã chuyển nhượng rất nhiều phần đất thuộc thửa đất số 27 và thửa đất số 28 cho nhiều người khác nhau, điều này chứng minh việc ông Nguyễn N3, bà Tô Thị M có sử dụng đất. Cách đây một thời gian, bà Nguyễn Thị H3 thấy có một số hộ dân đến làm nhà ở trên thửa đất số 265 nhưng do bà Nguyễn Thị Hồng N7 rằng bà có sổ rồi nên cho họ ở đó một thời gian cũng không sao. Tuy nhiên đến năm 2023 thì hai bên xảy ra tranh chấp nên vợ chồng ông Hà Tấn L mới khởi kiện bà Nguyễn Thị H3 đến Tòa án.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì bà Nguyễn Thị H3 không đồng ý và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H3, cụ thể:

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị H3 được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 484,3m² thuộc thửa đất số 265 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số DL 347544 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 16019 ngày 15/5/2023 và phần diện tích 15,8m² thuộc thửa đất số 37.

- Buộc ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị H3, hoàn trả nguyên trạng diện tích đất mà ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang chiếm giữ trái pháp luật nằm trong tổng diện tích đất 484,3m² thuộc thửa đất số 265 và phần đất có diện tích 15,8m² thuộc thửa đất số 37.

[3] Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Phùng Văn H2 trình bày:

+ Đối với diện tích đất của ông Đặng Đ1 và bà Trần Thị P đang sử dụng:

Ông Đặng Đ1 và Trần Thị P hiện nay đang sử dụng một phần thửa đất số 265. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông Hà Tấn L khai phá, sau đó ông Hà Tấn L cho ông Lê Văn B1 sử dụng một phần đất và đến năm 1998 thì ông Lê Văn B1 cho cháu ruột là bà Phan Thị C phần đất này. Đến năm 1999 thì bà Phan Thị C bán lại cho vợ chồng ông Đặng Đ1 theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 30/6/1999. Từ năm 1999 vợ chồng ông Đặng Đ1 xây nhà cấp 4, sinh sống ổn định trên thửa đất này cho đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai. Thửa đất của ông Hà Tấn L giáp ranh với thửa đất của bà Tô Thị M (mẹ ruột của bị đơn bà Nguyễn Thị H3). Giữa thửa đất của bà Tô Thị M với thửa đất của ông Hà Tấn L có con đường xe bò, bên này đường xe bò là đất của ông Hà Tấn L, bên kia đường xe bò là đất của bà Tô Thị M. Gia đình bà Nguyễn Thị H3 chưa bao giờ sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 265 nhưng không hiểu tại sao lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này.

Do đó, nay ông Đặng Đ1 bà Trần Thị P có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Toà án giải quyết những vấn đề sau:

* Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 347544, số vào sổ cấp GCN CS 16019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/5/2023 mang tên bà Nguyễn Thị H3.

* Công nhận phần đất diện tích theo đo vẽ thực tế là 101,4m² thuộc một phần thửa đất số 265 thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Đ1 và bà Trần Thị P.

+ Đối với diện tích đất của bà Trương Thị G2 đang sử dụng:

Bà Trương Thị G2 hiện nay đang sử dụng phần thửa đất số 265. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông Hà Tấn L khai phá, sau đó ông Hà Tấn L cho ông Lê Văn B1 sử dụng một phần và đến năm 1998 thì ông Lê Văn B1 bán lại cho vợ chồng bà Trương Thị G2 ông Lê Văn C3 phần đất này theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 11/3/1998. Từ năm 1998 thì vợ chồng bà Trương Thị G2 xây nhà, sinh sống ổn định trên thửa đất cho đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai. Thửa đất của ông Hà Tấn L giáp ranh với thửa đất của bà Tô Thị M (mẹ ruột của bị đơn bà Nguyễn Thị H3). Giữa thửa đất của bà Tô Thị M với thửa đất của ông Hà Tấn L có con đường xe bò, bên này đường xe bò là đất của ông Hà Tấn L, bên kia

đường xe bò là đất của bà Tô Thị M. Gia đình bà Tô Thị M, bà Nguyễn Thị H3 chưa bao giờ sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 265 nhưng không hiểu tại sao lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này.

Chồng bà Trương Thị G2 là ông Lê Văn C3 đã bỏ nhà đi biệt tích khoảng 07-08 năm nay, không liên lạc gì với gia đình. Do đó, nay bà Trương Thị G2 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- * Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 347544, số vào sổ cấp GCN CS 16019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/5/2023 mang tên bà Nguyễn Thị H3.

- * Công nhận phần đất diện tích theo đo vẽ thực tế là 86,3m² thuộc một phần thửa đất số 265 thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị G2.

- + Đối với diện tích đất bà Lê Thị N1 ông Trần Ngọc H5 đang sử dụng:

Bà Lê Thị N1 ông Trần Ngọc H5 hiện nay đang sử dụng một phần thửa đất số 265. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông Hà Tấn L khai phá, sau đó ông Hà Tấn L cho ông Lê Văn B1 sử dụng một phần và đến năm 1998 thì ông Lê Văn B1 cho vợ chồng con gái là bà Lê Thị Ngọc Á ông Nguyễn Văn Đ2 phần đất này. Năm 2010, vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Á bán lại cho vợ chồng bà Lê Thị N1 theo giấy sang nhượng nhà đất ngày 23/7/2010, lúc đó trên đất đã có sẵn căn nhà cấp 4 do ông Lê Văn B1 xây dựng từ năm 1991. Từ năm 2010 thì vợ chồng bà Lê Thị N1 sinh sống ổn định trên thửa đất này cho đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai. Thửa đất của ông Hà Tấn L giáp ranh với thửa đất của bà Tô Thị M (mẹ ruột của bị đơn bà Nguyễn Thị H3). Giữa thửa đất của bà Tô Thị M với thửa đất của ông Hà Tấn L có con đường xe bò, con đường này giáp đất của vợ chồng bà Lê Thị N1, bên này đường xe bò là đất của ông Hà Tấn L, bên kia đường xe bò là đất của bà Tô Thị M. Hiện nay đường xe bò này không còn nữa mà đã được người dân sử dụng để ở. Gia đình bà Tô Thị M, bà Nguyễn Thị H3 chưa bao giờ sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 265 nhưng không hiểu tại sao lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này.

Do đó, nay ông Trần Ngọc H5 bà Lê Thị N1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- * Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 347544, số vào sổ cấp GCN CS 16019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/5/2023 mang tên bà Nguyễn Thị H3.

- * Công nhận phần đất diện tích theo đo vẽ thực tế là 104,3m² thuộc thửa đất số 265 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Ngọc H5 bà Lê Thị N1.

- Ông Thạch Bảo G1 trình bày:

Ông Thạch Bảo G1 là con trai của bà Hà Thị N2 và là cháu của ông Hà Tấn L (ông Hà Tấn L là anh ruột của bà Hà Thị N2). Năm 2001, Ủy ban nhân dân thị trấn L cấp cho bà Hà Thị N2 một khoản tiền để xây nhà tình thương nên ông Hà Tấn L đã cho bà Hà Thị N2 mượn một phần đất để xây nhà tình thương, chính là phần đất thuộc một phần khu D trên sơ đồ vị trí ngày 21/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Từ đó đến nay mẹ con ông Thạch Bảo G1 xây nhà và sinh sống trên phần đất này. Hiện nay bà Hà Thị N2 đã chết,

chỉ còn ông Thạch Bảo G1 sinh sống trên căn nhà tình thương này.

Ông Thạch Bảo G1 xác định diện tích đất có căn nhà tình thương mà ông đang ở là đất của vợ chồng ông Hà Tấn L, gia đình ông Thạch Bảo G1 chỉ ở nhờ trên đất nên không có bất cứ yêu cầu gì. Ông Thạch Bảo G1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Thạch Bảo G1 sẽ tự nguyện di dời để trả lại đất cho chủ đất mà không có bất cứ yêu cầu bồi thường gì về công trình trên đất.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Quá trình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 347544 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 15/5/2023 cho bà Nguyễn Thị H3 được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định. Do đó, đối với yêu cầu của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L trình bày:

Thửa đất số 265 trước đây là thửa đất số 27. Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số K 78489 cho ông Nguyễn N3 ngày 06/11/1997 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 068751 cho bà Tô Thị M ngày 04/9/2002 là đúng theo trình tự, thủ tục tại thời điểm giải quyết hồ sơ nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Ông Nguyễn Việt Q1 và bà Hà Thị Trần L2 trình bày:

Bà Hà Thị Trần L2 là con của ông Hà Tấn L và bà Trần Thị Thanh Lê. Hiện nay bà Hà Thị Trần L2 ông Nguyễn Việt Q1 đang sống trên căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông Hà Tấn L thuộc thửa đất số 265 và thửa đất số 37 để trông coi nhà cho vợ chồng ông Hà Tấn L. Do đây là tài sản của vợ chồng ông Hà Tấn L, vợ chồng bà Hà Thị Trần L2 chỉ ở nhờ và trông coi nhà hộ cha mẹ nên trong vụ án này, bà Hà Thị Trần L2 ông Nguyễn Việt Q1 không có bất cứ yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Quá trình tố tụng, những người làm chứng trình bày:

- Ông Nguyễn T5 trình bày: Ông Nguyễn T5 sinh sống ở cạnh khu đất tranh chấp từ năm 1986 đến nay. Khi ông Nguyễn T5 đến đây thì đã thấy ông Hà Tấn L quản lý khu đất tranh chấp. Do khu vực đó là đất cát nên lúc đầu không canh tác gì, sau đó một thời gian thì ông Hà Tấn L và một số hộ dân khác mới làm nhà và sinh sống trên đất. Ông Nguyễn T5 xác nhận có biết vợ chồng ông Nguyễn N3 bà Tô Thị M nhưng đất của họ nằm ở khu vực bên kia đường, còn khu vực bên này đường (tức là phần đất tranh chấp) là đất của ông Hà Tấn L. Ông Nguyễn T5 xác nhận chưa bao giờ thấy vợ chồng ông Nguyễn N3 bà Tô Thị M sử dụng, quản lý diện tích đất tranh chấp mà người sử dụng đất từ xưa đến nay là các hộ ông Hà Tấn L, bà Hà Thị N2, ông Đặng Đ1, bà Trương Thị G2, ông Trần Ngọc H5. Từ trước đến nay ông Nguyễn T5 cũng chưa bao giờ

thấy giữa gia đình ông Nguyễn N3 với các hộ dân này xảy ra tranh chấp gì về thửa đất này.

- Ông Trần Thế P2 trình bày: Ông Trần Thế P2 tới khu vực ấp H từ năm 1978 đến nay. Khi về đây thì ông Trần Thế P2 thấy ông Ba L6 (ông Hà Tấn L) đang quản lý khu đất tranh chấp, còn xung quanh không có ai ở, sau đó mấy năm có thêm một số hộ dân khác tới ở như hộ ông Nguyễn T5, hộ ông Trần K.

Ông nội của ông Hà Tấn L là ông Hà Quý C1 chết cũng được chôn cất trên thửa đất tranh chấp, sau đó em gái của ông Hà Tấn L là bà Hà Thị N2 cũng xây căn nhà tình thương trên phần đất đó, rồi tiếp đến là ông Lê Văn B1 và sau này là một số hộ dân khác lần lượt xây các căn nhà cấp 4 trên thửa đất này để ở. Ông Trần Thế P2 chưa bao giờ thấy vợ chồng ông Nguyễn N3 bà Tô Thị M canh tác, quản lý hay sinh sống trên thửa đất này vì đất của vợ chồng họ ở bên kia đường, không liên quan đến phần đất bên này.

- Bà Nguyễn Thị T6 trình bày: Bà Nguyễn Thị T6 là vợ của ông Lê Văn B1, ông Lê Văn B1 đã chết từ lâu. Bà Nguyễn Thị T6 xác nhận ông Lê Văn B1 là cậu ruột của ông Hà Tấn L nên vào năm 1991 thì ông Hà Tấn L cho vợ chồng ông Lê Văn B1 một phần đất để xây nhà ở. Phần đất này có nguồn gốc do vợ chồng ông Hà Tấn L khai phá vào năm 1978. Sau khi được ông Hà Tấn L cho đất thì năm 1998 ông Lê Văn B1 bán một phần đất trên cho vợ chồng ông Lê Văn C3 bà Trương Thị G2. Năm 1999, ông Lê Văn B1 cho cháu ruột là bà Phan Thị C một phần, sau này bà Phan Thị C bán lại cho vợ chồng ông Đặng Đ1.

Đến năm 2010, vợ chồng bà Nguyễn Thị T6 chuyển đi nơi khác sống nên cho vợ chồng con gái là bà Lê Thị Ngọc Á phần đất có căn nhà này để ở và sau này bà Lê Thị Ngọc Á bán lại cho vợ chồng bà Lê Thị N1. Bà Nguyễn Thị T6 khẳng định chưa bao giờ thấy gia đình bà Nguyễn Thị H3 sinh sống, quản lý thửa đất tranh chấp và cũng không biết tại sao gia đình họ lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị T6 xác nhận phần đất ông Hà Tấn L đã cho vợ chồng ông Lê Văn B1 bà Nguyễn Thị T6 thì vợ chồng ông Lê Văn B1 đã bán lại cho những người khác như đã trình bày ở trên, nên nay vợ chồng bà Nguyễn Thị T6 không còn liên quan gì đến thửa đất tranh chấp nữa.

- Bà Trần Thị Bích P3 trình bày: Gia đình bà Trần Thị Bích P3 sống gần thửa đất tranh chấp nên bà Trần Thị Bích P3 biết rõ về nguồn gốc thửa đất. Cụ thể là thửa đất này được gia đình bà Nguyễn Thị H3 khai phá vào năm 1985 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013. Từ trước đến nay gia đình bà Nguyễn Thị H3 là chủ thể duy nhất sử dụng liên tục, ổn định thửa đất này mà không bị tranh chấp với ai. Do đó việc những người khác tự ý lấn chiếm và xây dựng nhà trên đất của bà Nguyễn Thị H3 là hành vi vi phạm pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh L1, ông Hà Tấn L (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hà Tấn L gồm: bà Trần Thị Thanh L1, ông Hà Tấn Trần Q, bà Hà Thị Trần G, bà Hà Thị Trần H, bà Hà Thị Trần D, ông Hà Tấn Trần A, bà Hà Thị Trần L2, bà Hà Thị Trần

H1). Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đ1, bà Trần Thị P; bà Trương Thị G2; bà Lê Thị N1, ông Trần Ngọc H5 đối với bà Nguyễn Thị H3 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Công nhận cho bà Trần Thị Thanh L1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hà Tấn L gồm: bà Trần Thị Thanh L1, ông Hà Tấn Trần Q, bà Hà Thị Trần G, bà Hà Thị Trần H, bà Hà Thị Trần D, ông Hà Tấn Trần A, bà Hà Thị Trần L2, bà Hà Thị Trần H1 được quyền sử dụng diện tích đất 208,1m² thuộc thửa 265 tờ bản đồ 106 (tương ứng với Khu D) và diện tích 15,8m² thuộc thửa 37 tờ bản đồ 106 tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh cùng công trình, kiến trúc trên đất có tọa độ 10,5,6,7,9,10 theo Sơ đồ đo vẽ ngày 21/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- Công nhận cho bà Lê Thị N1 và ông Trần Ngọc H5 được quyền sử dụng diện tích đất 104,3m² thuộc thửa 265 tờ bản đồ 106 (tương ứng với Khu A) tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh cùng công trình, kiến trúc trên đất có tọa độ 1,2,3,12,1 theo Sơ đồ đo vẽ ngày 21/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- Công nhận cho ông Đặng Đ1 và bà Trần Thị P được quyền sử dụng diện tích đất 101,4m² thuộc thửa 265 tờ bản đồ 106 (tương ứng với Khu B) tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh cùng công trình, kiến trúc trên đất có tọa độ 3,4,11,12,3 theo Sơ đồ đo vẽ ngày 21/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- Công nhận cho bà Trương Thị G2 được quyền sử dụng diện tích đất 86,3m² thuộc thửa 265 tờ bản đồ 106 (tương ứng với Khu C) tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh cùng công trình, kiến trúc trên đất có tọa độ 4,5,10,11,4 theo Sơ đồ đo vẽ ngày 21/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 347544, số vào sổ cấp GCN CS 16019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/05/2023 mang tên bà Nguyễn Thị H3.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 7844898 do UBND huyện L (nay là UBND xã L) cấp cho ông Nguyễn N3 ngày 06/11/1997 đối với diện tích 668m² thuộc thửa 27 tờ bản đồ số 19.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 068751 do UBND huyện L cấp cho bà Tô Thị M ngày 04/9/2002 đối với diện tích 668m² thuộc thửa 27 bản đồ số 19.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H3 về việc đề nghị Tòa án công nhận cho bà H3 được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 484,3m² thuộc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 106 và phần diện tích 15,8m² thuộc thửa 37 tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại ấp H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông Hà Tấn L, bà Trần Thị Thanh L1 cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tháo dỡ toàn bộ công trình hiện hữu trên phần đất tranh chấp.

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

Ngày 30-9-2025, bị đơn bà Nguyễn Thị H3 (do bà Dương Ngọc N là người đại diện) có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập.

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 bị 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. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại 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 bị 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 đã ủy quyền tham gia tố tụng hoặc 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 vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H3 (do bà Dương Ngọc N là người đại diện):*

[2.1] Trong vụ án này có các yêu cầu của đương sự, cụ thể như sau:

Nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 7844898 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn N3 ngày 06-11-1997 đối với diện tích đất 668m² thuộc thửa đất số 27 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 068751 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Tô Thị M ngày 04-9-2002 đối với diện tích đất 668m² thuộc thửa đất số 27.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 347544, số vào sổ cấp GCN CS 16019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15-5-2023 cho bà Nguyễn Thị H3.

- Công nhận diện tích đất theo đo vẽ thực tế là 208,1m² thuộc thửa đất số 37 và thửa đất số 265 (trong đó diện tích đất 192,3m² thuộc thửa đất số 265 và diện tích đất 15,8m² thuộc thửa đất số 37) thuộc quyền sử dụng của ông Hà Tấn L và bà Trần Thị Thanh Lê .

Bị đơn có yêu cầu phản tố:

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị H3 được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 484,3m² thuộc thửa đất số 265 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 347544 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 16019 ngày 15-5-2023 và phần diện tích đất 15,8m² thuộc thửa đất số 37.

- Buộc ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị H3, hoàn trả nguyên trạng diện tích đất mà ông Hà Tấn L bà Trần Thị Thanh L1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang chiếm giữ trái pháp luật nằm trong tổng diện tích đất 484,3m² thuộc thửa đất số 265 và phần đất có diện tích 15,8m² thuộc thửa đất số 37.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Ông Đặng Đ1 và bà Trần Thị P yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 347544 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15-5-2023 cho bà Nguyễn Thị H3; Công nhận phần đất diện tích theo đo vẽ thực tế là 101,4m² thuộc một phần thửa đất số 265 thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Đ1 bà Trần Thị P.

- Bà Trương Thị G2 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 347544 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15-5-2023 cho bà Nguyễn Thị H3; Công nhận phần đất diện tích theo đo vẽ thực tế là 86,3m² thuộc một phần thửa đất số 265 thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị G2.

- Bà Lê Thị N1 ông Trần Ngọc H5 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 347544 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15-5-2023 cho bà Nguyễn Thị H3; Công nhận phần đất diện tích theo đo vẽ thực tế là 104,3m² thuộc một phần thửa đất số 265 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Ngọc H5 bà Lê Thị N1.

Thấy rằng các yêu cầu nêu trên của đương sự đều là tranh chấp đất đai, bắt buộc phải tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã/phường nơi có đất, tuy nhiên hồ sơ vụ án chỉ có có thủ tục hòa giải cơ sở đối với tranh chấp đất đai liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn, còn tranh chấp theo yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì chưa được tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân nơi có đất.

[2.2] Như mục [2.1] đã nêu về yêu cầu phản tố của bị đơn đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Những người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc công nhận quyền sử dụng đất cho họ.

Theo ông Đặng Đ1 bà Trần Thị P thì diện tích đất ông bà đang yêu cầu công nhận có nguồn gốc là do ông Hà Tấn L khai phá, sau đó ông Hà Tấn L cho ông Lê Văn B1 sử dụng và đến năm 1998 thì ông Lê Văn B1 cho cháu ruột là bà Phan Thị C phân đất này. Đến năm 1999 bà Phan Thị C chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Đặng Đ1 theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 30-6-1999. Từ năm 1999 vợ chồng ông Đặng Đ1 xây nhà cấp 4, sinh sống ổn định trên phần đất này cho đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai.

Bà Trương Thị G2 xác định diện tích đất bà đang yêu cầu công nhận có nguồn gốc là do ông Hà Tấn L khai phá, sau đó ông Hà Tấn L cho ông Lê Văn B1 sử dụng và đến năm 1998 thì ông Lê Văn B1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Trương Thị G2 ông Lê Văn C3 phần đất này theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 11-3-1998. Từ năm 1998 vợ chồng bà Trương Thị G2 xây dựng nhà, sinh sống ổn định trên đất cho đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai.

Về phía bà Lê Thị N1 ông Trần Ngọc H5 cho rằng diện tích đất ông bà đang yêu cầu công nhận có nguồn gốc là do ông Hà Tấn L khai phá, sau đó ông Hà Tấn L cho ông Lê Văn B1 sử dụng và đến năm 1998 thì ông Lê Văn B1 cho vợ chồng con gái là bà Lê Thị Ngọc Á ông Nguyễn Văn Đ2 phần đất này. Năm 2010, vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Á chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Lê Thị N1 theo giấy sang nhượng nhà đất ngày 23-7-2010, lúc đó trên đất đã có sẵn căn nhà cấp 4 do ông Lê Văn B1 xây dựng từ năm 1991. Từ năm 2010 thì vợ chồng bà Lê Thị N1 sinh sống ổn định trên diện tích đất này cho đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai.

Như vậy những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho họ là xuất phát từ việc họ đã nhận chuyển nhượng các phần đất này bằng giấy tay của người sử dụng đất trước đó. Nên khi giải quyết tranh chấp liên quan đến yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng như yêu cầu của bị đơn đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập thì cần phải đưa những người đã chuyển nhượng (tặng cho) các diện tích đất này cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vào tham gia tố tụng. Trường hợp có người đã chết thì đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ vào tham gia để giải quyết triệt để vụ án.

[2.3] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và qua kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đất nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp là 208,1m² thuộc thửa đất số 265 và diện tích đất 15,8m² thuộc thửa đất số 37. Đối với diện tích đất 15,8m² chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất này nhưng chưa thực hiện thủ tục xác minh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền về điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 15,8m².

[2.4] Ngoài ra theo lời khai của bà Trương Thị G2 thì diện tích đất bà đang yêu cầu công nhận là tài sản chung của bà cùng chồng là ông Lê Văn C3, nhưng cách đây 07-08 năm do bà và ông Lê Văn C3 có mâu thuẫn vợ chồng, ông Lê Văn C3 bỏ đi khỏi địa phương cho đến nay không rõ tung tích. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị G2 nhưng cũng chưa làm rõ các vấn đề liên quan đến việc ông Lê Văn C3 bỏ đi khỏi địa phương.

Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ chứng cứ 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 kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H3, 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 Nguyễn Thị H3 (do bà Dương Ngọc N là người đại diện) được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H3 (do bà Dương Ngọc N là người đại diện).

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 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 Nguyễn Thị H3 (do bà Dương Ngọc N là người đại diện) không phải chịu, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H3 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001522 ngày 03 tháng 7 năm 2025 của cơ quan 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 20-5-2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 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**

(đã ký)

Bùi Thị Thương

