

**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: 937/2026/DS-PT  
Ngày: 13-5-2026  
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 Nguyễn Ngọc Mai.

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Trí Dũng;  
Ông Nguyễn Đức Cường.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 205/2026/TLPT-DS ngày 15/01/2026 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của 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 1613/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5274/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Tôn Thị T, sinh năm 1966; thường trú: thôn V, xã T, tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ: nhà trọ T8, tổ A, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt;

- *Bị đơn:*

1. Ông Bùi Trọng N, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Hoàng Văn M, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn M:* Ông Phùng Văn H1, sinh năm 1992; địa chỉ: số A, đường D, khu dân cư P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền ngày 24/10/2025), có mặt.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Hoàng Thị H3, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Hoàng Thị H3, bà Nguyễn Thị H4:* Ông Phùng Văn H1, sinh năm 1992; địa chỉ: số A, đường D, khu dân cư P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền ngày 24/10/2025), có mặt.

4. Bà Tôn Thị H5 và ông Trương Văn T1, sinh năm 1972; địa chỉ liên hệ: số A, đường B, ấp D, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, bà H5 có mặt ngày 06/5/2026, vắng mặt ngày 13/5/2026, ông T1 vắng mặt.

5. Ông Tô Văn C, sinh năm 1968 và bà Trần Thị P, sinh năm 1973, cùng địa chỉ: xóm T, phường H, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt.

6. Bà Trương Thị Thu H6, sinh năm 1980; địa chỉ: số C, đường V, khu phố P, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

7. Ông Trương Văn T2, sinh năm 1978; địa chỉ: xóm G, xã P, tỉnh Thái Nguyên, vắng mặt.

8. Ông Trương Ngọc G, sinh năm 1934 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1938; địa chỉ: số A, ấp B, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Lê Sỹ Đ, sinh năm 1989 và bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1991; địa chỉ: số B khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

10. Ông Trần Văn T4, sinh năm 1980; địa chỉ: thửa đất 1260, tờ bản đồ số 20, tổ A, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

11. Ông Lục Quang D1, sinh năm 1977; địa chỉ: thửa đất 1438, tờ bản đồ số 20, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

12. Ông Trần Như Đ1 sinh năm 1977 và bà Lưu Thị H7, sinh năm 1985, địa chỉ: số G, khu phố F, đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hoàng Văn M, ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Hoàng Thị H3, bà Nguyễn Thị H4.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn bà Tôn Thị T trình bày:*

Bà Tôn Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 1284, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có diện tích 718m<sup>2</sup>, đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 757583, số vào sổ CH02476 ngày 22/8/2012. Nguồn gốc đất do bà Tôn Thị H5 và ông Trương Văn T1 tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/7/2012.

Năm 2016, bà Tôn Thị T phát hiện gia đình ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn H và ông Hoàng Văn M ngang nhiên lấn chiếm đất sang thửa đất số 1284 để mở rộng xây nhà riêng. Theo kết quả đo đạc thực tế, bà Tôn Thị T yêu cầu Tòa án:

+ Buộc ông Bùi Trọng N tháo dỡ phần xây dựng 54,5m<sup>2</sup>, trả lại diện tích đất lấn chiếm là 54,5m<sup>2</sup>.

+ Buộc ông Hoàng Văn H tháo dỡ phần xây dựng 11,9m<sup>2</sup>, trả lại diện tích đất lấn chiếm là 55,6m<sup>2</sup>.

+ Buộc ông Hoàng Văn M trả lại diện tích đất lấn chiếm là 56m<sup>2</sup>.

- *Bị đơn ông Bùi Trọng N trình bày:*

Ông Bùi Trọng N cùng vợ là bà Trần Thị H2 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 20 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB202385, số vào sổ CH00259 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/4/2010. Nguồn gốc thửa đất này, vợ chồng ông N, bà H2 nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị Thu H6 vào ngày 05/3/2010. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, hai bên có bàn giao đất và cắm mốc xác định phạm vi đất chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng thì ranh mốc được xác định bằng các trụ bê tông. Thời điểm nhận chuyển nhượng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích 107m<sup>2</sup> tuy nhiên thực tế giao đất thì diện tích lớn hơn 107m<sup>2</sup>. Bên chuyển nhượng xác định diện tích đất là 125m<sup>2</sup> không tính diện tích đất hành lang an toàn đường bộ.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai diện tích nên bên chuyển nhượng có giao cho ông N bản photo tờ “Hợp đồng cam kết quyền sử dụng đất ngày 10/3/2010” của chủ đất cũ là ông Trương Văn T1, bà Tôn Thị H5. Năm 2013 ông N đã xin giấy phép xây dựng và xây nhà cấp 4 kiên cố trên hết thửa đất để sử dụng. Thời điểm xây dựng và sau đó nhiều năm không ai ý kiến, tranh chấp. Năm 2014, bà Tôn Thị T xây dựng nhà trọ sát với ranh phía sau nhà của ông N, cũng không có ý kiến tranh chấp gì. Hiện tại ranh giới thửa đất số 1242

của ông N và thửa đất số 1284 của bà Tôn Thị T được phân định bởi tường kiên cố. Ông N sử dụng đúng ranh giới, mốc giới đất được giao, không lấn chiếm đất của bà Tôn Thị T nên không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của bà Tạ n Thị T5.

*- Bị đơn ông Hoàng Văn M trình bày:*

Ông Hoàng Văn M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1243, tờ bản đồ số 20 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT809029, số vào sổ CH04947 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 02/3/2015, cập nhật biến động chuyển quyền cho ông M ngày 24/9/2015. Nguồn gốc thửa đất này do ông M nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Trọng N, bà Trần Thị H2 vào ngày 31/8/2015. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng hai bên có bản giao đất và cắm mốc xác định phạm vi đất chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng đất thì phía sau giáp ranh với tường nhà trọ của bà Tôn Thị T thuộc thửa đất số 1284, thời điểm này phần đất tranh chấp là đất trống, không có công trình, cây trồng gì.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông M có trồng chuối ở phần đất tranh chấp. Sau khi ông M hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 1243, năm 2019, ông M đã xin giấy phép xây dựng và xây nhà cấp 4 kiên cố trên đất để sử dụng, bà Tôn Thị T không ý kiến gì. Ông M xác định sử dụng đất đúng ranh mốc nhận chuyển nhượng, không lấn chiếm đất của bà Tôn Thị T, hiện tại ranh giới thửa đất số 1243 của ông M và thửa đất số 1284 của bà Tôn Thị T được phân định bởi tường kiên cố nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tôn Thị T.

*- Bị đơn ông Hoàng Văn H trình bày:*

Ông Hoàng Văn H cùng vợ là bà Hoàng Thị H3 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 20 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT782044, số vào sổ CH04061 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 24/4/2014. Nguồn gốc thửa đất này do ông H, bà H3 nhận chuyển nhượng từ ông Tô Văn C, bà Trần Thị H8. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng hai bên có bản giao đất và cắm mốc xác định phạm vi đất chuyển nhượng bằng các trụ bê tông.

Thời điểm nhận chuyển nhượng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích 107m<sup>2</sup> tuy nhiên thực tế giao đất thì lớn. Bên chuyển nhượng xác định diện tích đất là 125m<sup>2</sup> không tính diện tích đất hành lang an toàn đường bộ. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai diện tích nên bên chuyển nhượng có giao cho ông H bản photo tờ “Hợp đồng cam kết quyền sử dụng đất ngày 10/3/2010” của chủ đất cũ là ông Trương Văn T1, bà Tôn Thị H5. Năm 2014, ông H, bà H8 đã xin giấy phép xây dựng và xây nhà cấp 4 kiên cố trên đất để sử dụng. Thời điểm xây dựng nhà cũng là thời điểm bà Tôn Thị T xây dựng nhà trọ trên thửa đất số 1284 nhưng bà Tôn Thị T cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Ông H xác định sử dụng đúng ranh mốc được giao, không lấn chiếm phần đất của nguyên đơn nên không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2 trình bày:*

Bà Trần Thị H2 thống nhất trình bày của chồng là ông Bùi Trọng N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H3 trình bày:*

Bà Hoàng Thị H3 thống nhất trình bày của chồng là ông Hoàng Văn H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H4 thống nhất trình bày của chồng là ông Hoàng Văn M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1, bà Tôn Thị H5 thống nhất trình bày:*

Bà Tôn Thị H5 và bà Tôn Thị T là chị em ruột. Ngày 17/7/2012, vợ chồng bà Tôn Thị H5, ông Trương Văn T1 đã làm hợp đồng tặng cho bà Tôn Thị Thực Q sử dụng đất đối với thửa đất số 1284. Ngày 22/8/2012, bà Tôn Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02476. Ranh giới đất vợ chồng bà H5, ông Trương T6 cho bà T thì phía Tây thửa đất số 1284 có một phần diện tích giáp với thửa đất số 1242, 1243, 1244. Thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T thì các thửa đất số 1242 của ông N, thửa đất số 1243 của ông M và thửa đất số 1244 của ông H giáp ranh thửa đất số 1284 của bà T vẫn là đất trống, các bị đơn chưa xây dựng nhà cửa. Sau này các bị đơn xây dựng công trình lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà Tôn Thị T, bà T đã nhiều lần thông tin cho ông T1, bà H5 biết. Ông T1, bà H5 đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà T đối với thửa đất số 1284, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T1, bà H5 không còn quyền lợi gì đối với thửa đất này. Đối với yêu cầu của bà T thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T2 trình bày:*

Vào khoảng năm 2009, 2010, ông Trương Văn T2 là nhân viên làm việc cho ông Trương Văn T1, bà Tôn Thị H5. Trên cơ sở ủy quyền của ông T1 và bà H5, ông T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1242 cho ông Bùi Trọng N, chuyển nhượng thửa đất số 1244 cho ông Tô Văn C, chuyển nhượng thửa đất số 1243 cho ông Đoàn Ngọc T7. Theo thỏa thuận, các thửa đất này phải có diện tích 125m<sup>2</sup> (quy cách ngang 05m, dài 25m). Tuy nhiên do sai sót, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 107m<sup>2</sup>, thiếu 18m<sup>2</sup> nên ông T1, bà H5 đã lập một giấy hợp đồng cam kết quyền sử dụng đất với nội dung cam kết sẽ vẫn giao đủ diện tích mỗi lô là 125m<sup>2</sup> và diện tích này không bao gồm hành lang an toàn đường bộ bị trừ ra. Đồng thời, ông T1, bà H5 cũng cam kết đảm bảo dù sau này phần đất còn lại của ông, bà phía sau có được chuyển nhượng cho ai thì ông Trương Văn T1 và bà Tôn Thị H5 cũng đảm bảo phần diện tích sử dụng 125m<sup>2</sup> như ông bà đã bán cho ông N, ông C, ông T7 nêu trên.

Để thực hiện nội dung ông T1, bà H5 cam kết chuyển nhượng thêm phần phía sau mỗi thửa đất đã bán cho ông N, ông C, ông T7 nêu trên, ông T1, bà H5 đã chỉ đạo cho ông T2 trên cơ sở ông T2 được ủy quyền, ông T2 ký với vợ chồng ông N, ông T7, ông C một thỏa thuận chuyển nhượng thêm phần diện tích

nổi dài phía sau các thửa đất số 1242, 1243, 1244 cho đủ diện tích cam kết chuyển nhượng ban đầu 125m<sup>2</sup> và ông T2 đã ký với những người này để chuyển nhượng cho họ thêm phần đất tương ứng mỗi lô là 18m<sup>2</sup> (quy cách ngang 05m, dài 3,6m). Việc ký mua bán thêm phần đất này bà Tôn Thị H5 làm trên cơ sở được vợ chồng ông T1, bà H5 ký ủy quyền hợp pháp nhằm thay mặt ông, bà ký chuyển nhượng bổ sung diện tích.

Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất, ông N có ủy quyền cho ông T2 để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho ông N để xây dựng nhà ở. Hiện trạng sử dụng đất của ông N, ông T7, ông C tại thời điểm bàn giao cho tới hiện tại là không thay đổi vì sau đó ông T1, bà H5 đã chỉ đạo xây tường rào nhằm ổn định ranh đất, tránh tranh chấp về sau. Hiện tại thửa đất số 1242 và phần đất mua thêm phía sau đã được ông N xây dựng nhà cấp 4 để ở ổn định, đối với thửa đất số 1243 và phần ông T7 mua phía sau đã được ông T7 bán lại toàn bộ cho vợ chồng ông N và ông N đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông Hoàng Văn M, ông M đã xây dựng nhà ở ổn định.

Đối với thửa đất số 1244 và phần nhận chuyển nhượng thêm phía sau ông C đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Hoàng Văn H và ông H đã cất nhà cấp 4 để ở. Riêng thửa đất còn lại của ông T1, bà H5 (thửa đất số 1284) phía sau thửa đất số 1242, 1243, 1244 nêu trên đã được ông T1, bà H5 chuyển nhượng lại cho bà Tôn Thị T. Ông T2 thấy việc khởi kiện của bà Tôn Thị T là vô lý bởi cá nhân ông là người trước đây được ông T1, bà H5 ký ủy quyền cho trực tiếp thực hiện các thủ tục tách thửa, ký đặt cọc và chuyển nhượng các thửa đất số 1242, 1243, 1244 nên ông biết rất rõ, phần đất bà T đang khởi kiện trước đây ông T1, bà H5 đã chuyển nhượng và bàn giao trên thực tế, ông T1 bà H5 cũng đã xây dựng tường rào để xác định ranh đất và cam kết sau này không tranh chấp dù có bán phần còn lại (thửa đất số 1284) cho bất kỳ ai.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn C trình bày:*

Năm 2009, qua người quen giới thiệu có một công ty mở bán 10 lô đất tại xã (nay là phường ) nên ông có lên coi đất để mua. Ông C có gặp ông Trương Văn T2, ông T2 giới thiệu là đại diện của công ty đứng ra mua bán, làm thủ tục. Ông T2 có dẫn ông xem các lô đất, giới thiệu 10 lô kéo dài từ Trạm Y tế phường Tân Hiệp trở ra, các lô đất này đều có kích thước, diện tích như nhau, ngang 05m, dài 25m tính từ mốc lộ giới. Công ty nói mỗi lô có diện tích 125m<sup>2</sup> đã trừ hành lang lộ giới 10m tính từ mép đường vào. Giá mỗi lô là khoảng 140.000.000 đồng.

Ông C đồng ý mua 01 lô đất có chiều ngang 05m, dài 25m không tính hành lang an toàn lộ giới. Sau khi thống nhất giá chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng thì vợ chồng ông và đại diện công ty có ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông T2 là người làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Tuy nhiên sau đó, khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ thể hiện có diện tích 107m<sup>2</sup>, vợ chồng ông thắc mắc thì công ty có làm hợp đồng cam kết là giao 18m<sup>2</sup> phía sau cho đủ diện tích 125m<sup>2</sup> vì phần đất phía sau cũng là đất của công ty.

Trên thực tế thì công ty vẫn giao đủ đất cho vợ chồng ông có chiều ngang 05m, kéo thước từ cột mốc lộ giới vào sâu 25m, đất có cắm cột mốc đầy đủ. Do không hiểu biết nên vợ chồng ông vẫn sử dụng đất, không yêu cầu công ty phải điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng năm 2014, vợ chồng ông chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông Hoàng Văn H. Việc chuyển nhượng chỉ làm thủ tục trên giấy, sang nhượng nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tiến hành đo đạc lại thửa đất. Thời điểm vợ chồng ông chuyển nhượng lại là đất trống.

Các giấy tờ liên quan đã bàn giao lại hết cho ông H, vợ chồng ông không còn giữ giấy tờ gì. Vợ chồng ông nhận đất thế nào thì khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H cũng giao như vậy, còn sau này vợ chồng ông H có lấn chiếm của ai khác không thì ông C không biết. Ông C không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phương trình B:*

Thông nhất trình bày của chồng là ông Tô Văn C và xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thu H6 trình bày:*

Năm 2010, bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất tại phường T. Ngày 24/02/2010, bà được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 00090 thuộc thửa đất số 1242, tờ bản đồ 20. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên bà đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho người khác. Quá trình mua bán, chuyển nhượng thửa đất bà đều nhờ người khác làm thủ tục, bà chỉ ra phòng công chứng để ký tên trên hợp đồng nên thực tế ranh mốc thế nào thì bà không rõ. Vì thời gian quá lâu, bà cũng không còn nhớ thông tin của người đã làm thủ tục đất đai cho bà. Các bên tranh chấp với nhau, Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Ngọc G, bà Nguyễn Thị D, ông Lê Sỹ Đ, ông Trần Văn T4, ông Lục Quang D1, ông Trần Như Đ1 và bà Lưu Thị H7 không có văn bản trình bày ý kiến.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tôn Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các bị đơn ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn M.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 404/2024/DS-PT ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Tôn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1 và bà Tôn Thị H5.

2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số

23/QĐKN/VKS-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tôn Thị T đối với bị đơn ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn M, ông Hoàng Văn H.

Ông Bùi Trọng N và bà Trần Thị H2 được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 54m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1284, tờ bản đồ số 20, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo);

Ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị H4 được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 53,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1284, tờ bản đồ số 20, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo);

Ông Hoàng Văn H và bà Hoàng Thị H3 được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 10,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1284, tờ bản đồ số 20, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (ký hiệu C trên sơ đồ bản vẽ kèm theo);

2. Buộc ông Bùi Trọng N và bà Trần Thị H2 có trách nhiệm thanh toán cho bà Tôn Thị T giá trị quyền sử dụng đất 54m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1284, tờ bản đồ số 20, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền 540.000.000 đồng (năm trăm bốn mươi triệu) đồng.

Buộc ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị H4 có trách nhiệm thanh toán cho bà Tôn Thị T giá trị quyền sử dụng đất 53,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1284, tờ bản đồ số 20, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền 535.000.000 đồng (năm trăm ba mươi lăm triệu) đồng.

Buộc ông Hoàng Văn H và bà Hoàng Thị H3 có trách nhiệm thanh toán cho bà Tôn Thị T giá trị quyền sử dụng đất 10,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1284, tờ bản đồ số 20, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền 109.000.000 (một trăm lẻ chín triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai để cập nhật biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

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

Ngày 09/10/2025, bị đơn ông Hoàng Văn M, ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Hoàng Thị H3, bà Nguyễn Thị H4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Hoàng Thị H3 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông Hoàng Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H4 trình bày do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông M, bà H4 không có tiền để trả cho bà T theo như bản án sơ thẩm tuyên. Hiện nay, ông M, bà H4 đã đập bỏ tường rào để trả lại đất cho bà T, do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông M, bà H4 trả lại cho nguyên đơn bà Thực Q sử dụng đất theo diện tích Tòa án cấp sơ thẩm xác định là 53,5m<sup>2</sup>. Bà Tôn Thị T đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông M, bà H4. Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án liên quan đến phần đất tranh chấp giữa bà T với ông M, bà H4 như sau: ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị H4 có trách nhiệm trả lại cho bà Thực quyền sử dụng đất diện tích 53,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1284, tờ bản đồ số 20, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Bị đơn ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Hoàng Thị H3 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Việc rút kháng cáo của các đương sự là tự nguyện do đó đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của các đương sự này. Đối với kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 được sự thống nhất của nguyên đơn bà Tôn Thị T, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, buộc ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị H4 trả lại cho nguyên đơn diện tích 53,5m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 1284, tờ bản đồ số 20, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện trong thời hạn luật định, các đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự có mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1, ông Tô Văn C, bà Trương Thị Thu H6, ông Trương Văn T2, ông Lê Sỹ Đ, bà Nguyễn Thị Thanh T3, ông Trần Văn T4, ông Lục Quang D1, ông Trần Như Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; ông Trương Ngọc G và bà Nguyễn Thị D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc rút yêu cầu kháng cáo của những người kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo gồm bị đơn ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Hoàng Thị H3 có đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Việc rút kháng cáo của những người kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của những người nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bị đơn ông Hoàng Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi kháng cáo của ông M, bà H4 theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn ông M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H4 thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị H4 có trách nhiệm giao trả cho bà Tôn Thị Thực Q sử dụng đất diện tích 53,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1284, tờ bản đồ số 20, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

[3] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Điều 147, Điều 148, Điều 289, Điều 295, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309, 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,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Hoàng Thị H3.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Buộc ông Hoàng Văn M và bà Nguyễn Thị H4 có trách nhiệm trả lại cho bà Tôn Thị Thực Q sử dụng đất diện tích 53,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1284, tờ bản đồ số 20, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn M và ông Bùi Trọng N mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026686, 0026693, 0026689 cùng ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H3, bà Trần Thị H2 và bà Nguyễn Thị H4 mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026682, 0026687, 0026691 cùng ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

5. 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 bị 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- VKSND TP HCM;
- TAND khu vực 17 - TP HCM;
- Phòng THADS khu vực 17 - TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Tòa DS, HSVA.

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

**Nguyễn Ngọc Mai**