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: 1325/2026/DS-PT
Ngày: 06-7-2026
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 Đặng Đức Hào

***- 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 29 tháng 6 và 06 tháng 7 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 1549/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 508/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 1941/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 2537/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2026; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 3861/2026/TB-TA ngày 19 tháng 3 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5770/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026; Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 7309/2026/TB-TA ngày 18 tháng 5 năm 2026; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 8762/2026/TB-TA ngày 05 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Khuất Thị Diễm H, sinh năm 1980 (có mặt);

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

- Bà Khuất Thị Lệ D, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: H Khu B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D: Bà Khuất Thị Diễm H, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: E N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

- Bà Huỳnh Thị O, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: 7 P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Mai Đức Q, sinh năm 1940 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 7 P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Đình Đ, sinh năm 1964 (đã chết ngày 05-9-2025) và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đình Đ:

- Bà Trương Thị S, sinh năm 1942 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa.

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1966 (vắng mặt);

- Bà Lê Minh T, sinh năm 1993 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

- Ông Lê Minh H2, sinh năm 1994 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, bà H1: Ông Lê Minh H2, sinh năm 1994 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số I đường C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bà Vũ Thị N, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Trần Quốc K, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường C tháng D, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Ngọc N1, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A P, tổ D, khu phố D, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số G đường N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Việt D1 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Mai Đình Q.

- *Kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 thống nhất trình bày:

Ngày 15/02/2000, bà Khuất Thị Diễm H và bà Khuất Thị Lệ D nhận chuyển nhượng diện tích đất 600m^2 (12m x 50m) tại P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của bà Vũ Thị N, đất chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc diện tích đất này nằm trong thửa đất do ông Nguyễn Ngọc T1 khai phá. Năm 1973 ông T1 chuyển nhượng thửa đất cho bà Đỗ Thị H3. Năm 1975 bà H3 cho con là bà Nguyễn Ngọc N1. Tháng 12/1989 bà N1 chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 850m^2. Năm 2000 bà N chuyển nhượng cho D và bà H diện tích đất 600m^2 (12m x 50m) nêu trên (thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ 41+16 tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) với giá 260.000.000đ. Tứ cận thửa đất phía đông giáp phần đất còn lại của bà N1, phía tây giáp đất ông Mai Văn V (Mai Văn Q), phía nam giáp đất bà N1, phía bắc giáp với lộ nhỏ xuống bến ghe đi ra hẻm A P. Sau khi mua đất, hai bên đã tiến hành giao đất và cắm mốc trên thực tế nhưng gia đình bà H và bà D chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để đất trống, sau đó bị người dân nhổ các cột mốc để làm đường đi.

Trước đó vào năm 1997, ông Huỳnh Văn T2 sử dụng một phần diện tích đất (khoảng 250m^2 trong diện tích đất 600m^2 nêu trên) làm đường đi. Ông T2 cũng có đơn khiếu nại về việc tranh chấp lối đi qua thửa đất này, sự việc đã được Ủy ban nhân dân thành phố V giải quyết bằng quyết định số 512/QĐ-UB ngày 07/10/1998 và Ủy ban nhân dân tỉnh B giải quyết bằng quyết định số 4229/QĐ-UB ngày 06/8/1999, kết quả bác đơn khiếu nại của ông T2 vì không có cơ sở để xác định là có con đường đi.

Năm 2020 bà H và bà D làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì những hộ đất liền kề là ông Q, vợ chồng ông Lê Đình Đ bà Nguyễn Thị H1, bà Huỳnh Thị O cản trở không cho đo đạc và ký tứ cận để xác định ranh giới thửa đất. Ông Đ bà H1 và bà O cho rằng một phần diện tích đất trong 600m^2 là đường đi.

Vì vậy, nay bà H và bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng diện tích đất 362,7m^2 (trong đó thửa 143 tờ bản đồ số 116 diện tích 109,1m^2 và thửa 152 tờ bản đồ số 42 diện tích 253,6m^2), thuộc phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà H và bà D. Buộc bà O và ông Q trả lại cho bà H, bà D diện tích đất nêu trên. Bà H và bà D đồng ý với Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 02/4/2024.

Trước đây bà H, bà D khởi kiện tranh chấp diện tích đất 250m^2 vì nghĩ con đường chỉ có chiều ngang 5m, dài 50m nhưng sau khi đo vẽ thực tế thì con đường có diện tích lớn hơn diện tích đất bà H và bà D khởi kiện.

Bà H, bà D xin rút phần khởi kiện ông Đ bà H đối với diện tích đất 20,9m^2 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

- *Ông Lê Đình Đ và bà Nguyễn Thị H1 trình bày*: Năm 2013 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 601m^2 (một phần trong tổng diện tích đất thuộc thửa đất số 202, tờ bản đồ số 116) của bà Đỗ Thị Kim Y, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647448 ngày 20/3/2013. Nguồn gốc thửa đất trên là do ông Nguyễn Ngọc T1 khai phá. Tháng 9/1973 ông T1 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H3 diện tích đất 7.000m^2 không thể hiện có đường đi chung. Năm 1975 bà H3 cho con là bà Nguyễn Ngọc N1 đứng tên sử dụng. Tháng 12/1989 bà N1 chuyển nhượng cho bà Vũ Thị N diện tích đất 850m^2 và tháng 3/1993 bà N1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Y phần đất phía sau tiếp giáp với đất bà N. Tại các lần chuyển nhượng đều không thể hiện có đường đi trên đất bà N. Năm 2013 bà Y chuyển nhượng phần đất của bà Y cho bà H1 ông Đ.

Bà D, bà H cho rằng diện tích đất khoảng 15,4m^2 đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 ông Đ là của bà D, bà H thì không đúng. Nay bà D, bà H rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Đ bà H1 nên ông Đ bà H1 đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của bà D, bà H.

- *Ông Mai Đức Q trình bày*: Phần diện tích đất mà bà D, bà H đang tranh chấp với ông là ranh giới giữa đất của ông với con đường đi, đất của ông xác định được ranh giới cụ thể nằm giữa hai con đường có chiều dài 166m và chiều rộng 44m, tổng diện tích 9.852m^2. Ông đề nghị Tòa án tiến hành đo vẽ đất vì hiện nay đất của các bên đã có mốc giới. Nếu đo vẽ có kết quả diện tích đất nhiều hơn thì ông đồng ý trả lại cho bà D, bà H, còn nếu diện tích đất ít hơn thì ông cũng đồng ý vì phía hai đầu thửa đất là hai con đường nên khi làm đường có lấn vào đất của ông từ 1-2 mét. Tuy nhiên từ đó đến nay ông Q không đến Tòa án để tiến hành làm đơn yêu cầu đo vẽ và nộp các chi phí tố tụng nên Tòa án không thể tiến hành đo vẽ theo yêu cầu của ông Q.

- Bà Huỳnh Thị O vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

[3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Vũ Thị N do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quốc K trình bày: Ông K là con của bà N. Năm 1989, bà N mua 850m^2 đất của bà Nguyễn Ngọc N1, diện tích đất này thuộc thửa đất số 1+45+143+202, tờ bản đồ số 42+ 2021, hẻm G, đường P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nguồn gốc đất nằm trong thửa đất do ông Nguyễn Ngọc T1 khai phá. Năm 1973 ông T1 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H3. Năm 1975 bà H3 tặng cho con là bà Nguyễn Ngọc N1. Tháng 12/1989 bà N1 bán cho bà Vũ Thị N diện tích 850m^2 như đã nói trên. Năm 2000 bà N xuất cảnh định cư tại Mỹ. Trước khi xuất cảnh bà N có làm giấy tờ tặng cho đất cho ông, nhưng vì thủ tục vướng mắc một số vấn đề nên không thực hiện được. Ngày 15/02/2000, bà N đã làm giấy bán đất cho bà Khuất Thị Lệ D và bà Khuất Thị Diễm H với diện tích 600m^2 đất tại hẻm G P, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do ông T2 tự ý sử dụng một phần diện tích thửa đất để làm lối đi vào xưởng chế biến hải sản của ông T2 nên có khiếu nại, sự việc đã được chính quyền cấp thành phố và cấp tỉnh giải quyết. Như vậy thửa đất có lối đi do ông T2 lấn chiếm được giải quyết khiếu nại theo quyết định số 4229/QĐ-UB ngày 06/8/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Năm 2016, bà N về Việt Nam để làm giấy ủy quyền cho ông đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bàn giao đất cho bà D và bà H. Sau nhiều lần nộp đơn đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V nhưng không được giải quyết. Năm 2018, ông bàn giao toàn bộ giấy tờ cho bà H để bà H đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bà N đã bán nói trên.

Qua yêu cầu khởi kiện của Bà H và bà D thì ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của họ. Bà N không có yêu cầu độc lập đối với ai trong vụ án này.

- *Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:* Tại công văn số 1883/UBND-ĐC ngày 19/7/2024 và công văn số 2792/UBND-ĐC ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân phường A, thành phố V xác định: Từ năm 1993 về trước, Ủy ban nhân dân phường A không có hồ sơ lưu trữ liên quan đến các thửa đất cần cung cấp thông tin.

Từ năm 1993 đến nay thì đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 116; thửa đất số 01, tờ bản đồ số 42 và thửa đất số 152, tờ bản đồ số 42: Căn cứ bản đồ giải thửa và sổ mục kê năm 1993 thể hiện thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ 22 cũ, do Ủy ban nhân dân phường 11 cũ kê khai đăng ký, diện tích 262.000m^2. Các thửa đất này liên quan đến quyết định số 121/QĐ.UBT ngày 18/01/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao diện tích đất 50.600m^2 tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho công ty TNHH B trước đây. Và hiện nay liên quan đến vụ việc mở thủ tục tuyên bố phá sản doanh nghiệp đối với công ty TNHH B đang được Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thụ lý giải quyết.

Tại văn bản số 1883/UBND-ĐC ngày 19/7/2024 của Ủy ban nhân dân phường A xác định thửa đất số 152 tờ bản đồ số 42 là đất giao thông do Nhà nước quản lý. Tuy nhiên qua kiểm tra rà soát, Ủy ban nhân dân phường A không có hồ sơ lưu trữ về việc quy hoạch và thu hồi thửa đất nêu trên làm đường giao thông. Căn cứ hồ sơ địa chính năm 2002, năm 2015 thể hiện là đường hẻm và hiện trạng thực tế người dân đang đi lại trên đường hẻm này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Khuất Thị Diễm H và bà Khuất Thị Lệ D. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 362,7m^2, trong đó thửa 143 tờ bản đồ số 116 diện tích 109,1m^2 và thửa 152 tờ bản đồ số 42 diện tích 253,6m^2, tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà Khuất Thị Diễm H và bà Khuất Thị Lệ D. Buộc ông Mai Đức Q và bà Huỳnh Thị O trả lại diện tích đất lấn chiếm là 362,7m^2, trong đó thửa 143 tờ bản đồ số 116 diện tích 109,1m^2 và thửa 152 tờ bản đồ số 42 diện tích 253,6m^2, tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 02/4/2024 cho bà Khuất Thị Diễm H và bà Khuất Thị Lệ D.

Bà Khuất Thị Diễm H và bà Khuất Thị Lệ D có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Khuất Thị Lệ D và bà Khuất Thị Diễm H đối với ông Lê Đình Đ và bà Nguyễn Thị H4 về phần tranh chấp diện tích đất 20,9m^2 thuộc một phần thửa 43 tờ bản đồ số 42 tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Ngày 04-8-2025, bị đơn ông Mai Đức Q kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy Bản án sơ thẩm do có nhiều sai sót về tố tụng và nội dung.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ- VKS-DS ngày 29-7-2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ Bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm vì thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và chứng cứ chưa đầy đủ.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

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 ông Mai Đức Q 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 Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên phần tuyên của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Lê Đình Đ bà Nguyễn Thị H1; căn cứ Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy phần Bản án sơ thẩm giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Mai Đức Q, bà Huỳnh Thị O, 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 ông Mai Đức Q và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đương sự vắng mặt hoặc đã ủy quyền tham gia tố tụng hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt 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 nên 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 ông Mai Đức Q và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh:*

[2.1] Đối với nội dung tuyên của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khuất Thị Lệ D và bà Khuất Thị Diễm H đối với ông Lê Đình Đ và bà Nguyễn Thị H1 về phần tranh chấp diện tích đất 20,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 42, tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) thì thấy: Do nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Đ bà H1, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà Huỳnh Thị O và ông Mai Đức Q:

[2.2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn khẳng định yêu cầu khởi kiện là công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất 362,7m^2 (trong đó diện tích 109,1m^2 thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 116 và diện tích 253,6m^2 thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 42) tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); buộc bà O và ông Q trả lại cho nguyên đơn các diện tích đất nêu trên.

Qúa trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện xác minh tại Ủy ban nhân dân phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), theo công văn số 350/2024/CV- TA ngày 19-4-2024 và công văn số 861/2024/CV- TA ngày 15-8-2024. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận được kết quả trả lời theo văn bản số 1883/UBND - ĐC ngày 19-7-2024 và văn bản số 2792/UBND-ĐC ngày 21-10-2024.

Tại văn bản số 1883/UBND - ĐC ngày 19-7-2024 của Ủy ban nhân dân phường A xác định: *" ...Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 116, chưa được cấp Giấy cho ai. Đối chiếu sổ mục kê năm 1993, thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 22 cũ, do UBND phường A1 kê khai đăng ký.*

Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 42, chưa được cấp Giấy cho ai. Bản đồ địa chính năm 2002 và 2015 thể hiện đất giao thông do nhà nước quản lý..."

Tại văn bản số 2792/UBND-ĐC ngày 21-10-2024 của Ủy ban nhân dân phường A xác định: *"...Đối với các thửa đất số 143, tờ bản đồ số 116; thửa đất số 01, tờ bản đồ số 42 và thửa đất số 152, tờ bản đồ số 42: Căn cứ bản đồ giải thửa và sổ mục kê năm 1993 thể hiện thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 22 cũ, do UBND phường 11 cũ kê khai đăng ký, diện tích 262.000m^2. Các thửa đất này liên quan đến Quyết định 121/QĐ.UBT ngày 18/01/1993 của UBND tỉnh về việc giao diện tích 50.600m^2 đất tại phường A, thành phố V cho công ty TNHH B trước đây. Và hiện nay liên quan đến vụ việc mở thủ tục tuyên bố phá sản doanh nghiệp đối với công ty TNHH B đang được Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thụ lý giải quyết.*

Tại văn bản số 1883/UBND - ĐC ngày 19/7/2024 của UBND phường A xác định thửa đất số 152 tờ bản đồ số 42 là đất giao thông do nhà nước quản lý. Tuy nhiên qua kiểm tra rà soát, UBND phường A không có hồ sơ lưu trữ về việc quy hoạch và thu hồi thửa đất nêu trên làm đường giao thông. Căn cứ hồ sơ địa chính năm 2002, năm 2015 thể hiện là đường hẻm và hiện trạng thực tế người dân đang đi lại trên đường hẻm này..."

Như vậy trong vụ án này Ủy ban nhân dân phường P, Công ty TNHH B và Ủy ban nhân dân tỉnh B cần được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan trong vụ án. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh B và công ty TNHH B vào tham gia tố tụng. Đối với Ủy ban nhân dân phường P thì mặc dù ở giai đoạn tố tụng từ khi ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, tại mục tên đương sự có thể hiện Ủy ban nhân dân phường A (Ủy ban nhân dân phường P) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên trong suốt quá trình tố tụng từ sau khi thụ lý vụ án đến ngày tuyên án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không có bất cứ thủ tục tống đạt nào cho Ủy ban nhân dân phường A (Ủy ban nhân dân phường P) tham gia tố tụng với tư cách là đương sự, chỉ đến khi ban hành Bản án và Thông báo kháng cáo thì Tòa án cấp sơ thẩm mới tống đạt hai văn bản này cho Ủy ban nhân dân phường P.

[2.2.2] Mặt khác Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chưa xác minh về điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà nguyên đơn đang yêu cầu công nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự 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 bị đơn ông Mai Đức Q, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên phần tuyên của Bản án sơ thẩm đối với việc đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Đ và bà H1; hủy phần Bản án sơ thẩm giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Q và bà O, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Những vấn đề liên quan đến nội dung vụ án, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không đánh giá, xem xét.

[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 ông Q được chấp nhận một phần nên ông Q không phải chịu. Ông Q cũng thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí, án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Giữ nguyên nội dung tuyên của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khuất Thị Lệ D và bà Khuất Thị Diễm H đối với ông Lê Đình Đ và bà Nguyễn Thị H1 về phần tranh chấp diện tích đất 20,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 42, tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

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 bị đơn ông Mai Đức Q; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Hủy phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Khuất Thị Lệ D và bà Khuất Thị Diễm H đối với bị đơn bà Huỳnh Thị O, ông Mai Đức Q.

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:*** Ông Mai Đức Q không phải chịu và thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí, án phí theo quy định.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 06-7-2026).

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