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

Bản án số: 654/2025/DS-PT
Ngày 09 tháng 12 năm 2025
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 160/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 470/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2022/2025/QĐPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Bà **Mang Ngọc H**, sinh năm 1962 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 250/29 tổ 8, Quốc lộ 22, khu phố Lộc Du, phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (Nay là phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Bà **Mang Ngọc T**, sinh năm 1967 – Vắng mặt;

1.3. Bà **Mang Thị Tuyết H[1]**, sinh năm 1968 – Vắng mặt;

1.4. Bà **Mang Ngọc T[1]**, sinh năm 1970 – Vắng mặt;

1.5. Ông **Mang Ngọc Q**, sinh năm 1972 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ô 2/23, khu phố Thanh Bình C, thị trấn Gò Dầu, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (Nay là phường Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện hợp pháp của các đương sự: Mang Ngọc T, Mang Thị Tuyết H[1], Mang Ngọc T[1] (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Trần Đình Thanh tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 10/3/2025): Bà Mang Ngọc H – Có mặt;

Người đại diện hợp pháp của bà Mang Ngọc H (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Dương Thanh Tú, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 18/6/2025 và Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Trần Đình Thanh tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 09/6/2025):

- Chị Lê Thanh T[2], sinh năm 1989 – Có mặt;

Địa chỉ: Khu phố Lộc Du, phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (Nay là phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh).

- Chị Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Bình Linh, xã Chà Là, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (Nay là xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh).

- Ông Đặng Vĩnh N[1], sinh năm 1974 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Gò Ngãi, xã Phước Bình, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (Nay là xã Phước Chỉ, tỉnh Tây Ninh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mang Ngọc Hương: Luật sư Nguyễn Hùng Phi Kha, Giám đốc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn P&K thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Chu Thị Thu N**, sinh năm 1967 – Vắng mặt;

2.2. Ông **Chu K**, sinh năm 1968 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 4/1 khu phố 1, tổ 11, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Đông Hưng Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông Chu K (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 14/6/2025): Chị Chu Thanh H[2], sinh năm 1998, cùng địa chỉ của ông Chu K – Vắng mặt;

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

3.1. Ông Lâm Văn M, sinh năm 1954 – Vắng mặt;

3.2. Bà Đinh Thị N[2], sinh năm 1957 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 42B phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Đông Hưng Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông Lâm Văn M và bà Đinh Thị N[2] (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 17/4/2025): Bà Lâm Ngọc H[3], sinh năm 1980 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 19/11A2, DHT 23, Khu phố 19, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Đông Hưng Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 278 Nguyễn Văn Nghi, Phường 1, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng số 5 (Văn bản uỷ quyền ngày 02/6/2025): Bà Đào Thị Hoàng A[1], Thư ký nghiệp vụ của Văn phòng công chứng số 5 – Vắng mặt;

3.4. Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân Quận 12: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Mang Ngọc H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 26/9/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn: Mang Ngọc H, Mang Ngọc T, Mang Thị Tuyết H[1], Mang Ngọc T[1] trình bày:

Ngày 15/4/1975, mẹ của bà là cụ Đỗ Thị P có mua nhà, đất tại địa chỉ 4/2B, ấp Hàng Sao, xã Đông Hưng Tân, quận Hóc Môn, tỉnh Gia Định (nay là 4/2B khu phố 1, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh), việc mua bán có chính quyền địa phương xác nhận. Đến năm 1978, cụ P bị bệnh tâm thần nên chuyển về huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh sinh sống đến khi mất vào năm 1986. Vì cuộc sống mưu sinh nên anh chị em bà không có điều kiện quay lại căn nhà cũ. Sau đó gia đình bà phát hiện nhà, đất trên đã được Uỷ ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn M và bà Đinh Thị N[2], rồi chuyển nhượng cho bà Chu Thị Thu N và ông Chu K.

Nay các nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

+ Công nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 4/2B, Tổ 11, Khu phố 1, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của cụ Đỗ Thị P gồm: ông/bà Mang Ngọc H, Mang Ngọc T, Mang Ngọc T[1], Mang Thị Tuyết H[1], Mang Ngọc Q;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8554 ngày 17/8/2004 của Uỷ ban nhân dân Quận 12 cấp cho bà Đinh Thị N[2] và ông Lâm Văn M;

+ Hủy phần cập nhật biến động chủ sử dụng đất ngày 11/10/2007 cho ông Chu K và bà Chu Thị Thu N trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8554 ngày 17/8/2004 của Uỷ ban nhân dân Quận 12;

+ Hủy Hợp đồng mua bán nhà số 9596/HĐ-MBN ngày 11/9/2007 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đinh Thị N[2] và ông Lâm Văn M với ông Chu K và bà Chu Thị Thu N.

Bị đơn bà Chu Thị Thu N và ông Chu K trình bày:

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông bà đã nhận chuyển nhượng căn nhà trên từ ông M, bà N[2] là hợp pháp, có đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị N[2], ông Lâm Văn M có bà Lâm Ngọc H[3] là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Khi chuyển nhượng nhà, đất cho bà N và ông K thì bà N[2] và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Phần đất trên có nguồn gốc do ông M, bà N[2] mua lại của bà T[2] bằng giấy tay vào năm 1978, có người làm chứng. Hiện bà T[2] đã chết vào năm 2010 và không có chồng con. Bà N[2] và ông M không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 5 có bà Đào Thị Hoàng A[1] là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phòng Công chứng số 5 đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục khi công chứng Hợp đồng mua bán nhà số 9596/HĐ-MBN ngày 11/9/2007 giữa bà Đinh Thị N[2], ông Lâm Văn M với ông Chu K, bà Chu Thị Thu N. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 470/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 74, Điều 184, Điều 217, Điều 227, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 33 Luật Đất đai năm 1993; Điều 50, Điều 52, Điều 106, Điều 107 và Điều 123 Luật Đất đai năm 2003; Điều 31, Điều 137 Luật Đất đai năm 2024; Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 35, Điều 36 Luật Công chứng năm 2006; 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 giải quyết các yêu cầu khởi kiện của ông Mang Ngọc Q gồm:

+ Công nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ 4/2B, tổ 11, khu phố 1, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của

cụ Đỗ Thị P gồm: ông/bà Mang Ngọc H, Mang Ngọc , Mang Ngọc T[1], Mang Thị Tuyết H[1], Mang Ngọc Q;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8554 ngày 17/8/2004 của UBND Quận 12 cấp cho bà Đinh Thị N[2] và ông Lâm Văn M;

+ Hủy phần cập nhật biến động chủ sử dụng đất ngày 11/10/2007 cho ông Chu K và bà Chu Thị Thu N[2] trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8554 ngày 17/8/2004 của UBND Quận 12;

+ Hủy Hợp đồng mua bán nhà số 9596/HĐ-MBN ngày 11/9/2007 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đinh Thị N[2] và ông Lâm Văn M với ông Chu K và bà Chu Thị Thu N.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Mang Ngọc H, bà Mang Ngọc T, bà Mang Thị Tuyết H[2] và bà Mang Ngọc T[1] về việc hủy phần cập nhật biến động chủ sử dụng đất ngày 11/10/2007 cho ông Chu K và bà Chu Thị Thu N trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8554 ngày 17/8/2004 của Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho bà Đinh Thị N[2] và ông Lâm Văn M.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mang Ngọc H, bà Mang Ngọc T, bà Mang Thị Tuyết H[1] và bà Mang Ngọc T[1] về việc:

+ Công nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ 4/2B, tổ 11, khu phố 1 (nay là khu phố 15), phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của cụ Đỗ Thị P gồm: ông/bà Mang Ngọc H, Mang Ngọc T, Mang Ngọc T[1], Mang Thị Tuyết H[1], Mang Ngọc Q;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8554 ngày 17/8/2004 của UBND Quận 12 cấp cho bà Đinh Thị N[2] và ông Lâm Văn M, cập nhật biến động chủ sử dụng đất ngày 11/10/2007 cho ông Chu K và bà Chu Thị Thu N;

+ Hủy Hợp đồng mua bán nhà số 9596/HĐ-MBN ngày 11/9/2007 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đinh Thị N[2] và ông Lâm Văn M với ông Chu K và bà Chu Thị Thu N.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí tố tụng và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 09/7/2025, nguyên đơn bà Mang Ngọc H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

Bà Mang Ngọc H và chị Lê Thanh T[2] giữ nguyên kháng cáo của bà Mang Ngọc H, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc huỷ Bản án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải trên cơ sở nguồn gốc đất hợp pháp, nhưng bà T[2]

không phải là chủ đất mà chuyển nhượng cho ông M, bà N^2 là không hợp pháp. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M, bà N^2 là không hợp pháp và vì vậy ông M bà N^2 bán đất cho ông K, bà N cũng là không hợp pháp. Cụ P bị bệnh, gia đình phải chăm sóc và do hiểu biết cũng hạn chế nên đã không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Cho đến ngày 24/12/2019 thì bà H tranh chấp.

Luật sư Nguyễn Hùng Phi Kha đề nghị xem xét nhà đất có nguồn gốc là do cụ P nhận chuyển nhượng từ ngày 15/4/1975 có chính quyền cũ xác nhận. Năm 1978 cụ P chuyển về Tây Ninh sinh sống thì cùng năm 1978 bà T^2 bán đất của cụ P cho ông M nhưng không có chính quyền địa phương xác nhận. Nhà đất không phải của bà T^2 nhưng bà T^2 bán cho ông M là không có giá trị và do đó, ông M kê khai quyền sử dụng đất cũng không đúng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M là không hợp pháp và do đó, việc vợ chồng ông M, bà N^2 bán nhà đất cho vợ chồng ông K, bà N và ông K, bà N được cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều là không hợp pháp. Ông K, bà N là người sinh sống gần nhà đất này nên biết rõ nhà đất là của cụ P nhưng vẫn mua. Cho đến năm 2019 thì căn nhà của cụ P mua năm 1975 vẫn còn, đến năm 2024 thì ông K, bà N mới cất căn nhà trên đất như hiện nay. Do đất có nguồn gốc của nguyên đơn, còn nhà trên đất hiện nay là của bị đơn xây dựng nên đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm để xét xử lại mới triệt để. Trước đó ông M đề nghị nguyên đơn rút đơn kiện thì ông M sẽ trả 01 tỷ đồng, đến tại phiên hoà giải ở Toà án thì ông M đề nghị rút đơn kiện thì sẽ trả 300 triệu đồng nhưng không được Toà án ghi nhận. Việc ông M hứa trả 01 tỷ đồng và hứa trả 300 triệu đồng là có thật nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh vì Toà án không ghi nội dung này vào biên bản hoà giải.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Mang Ngọc H đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Giấy bán đứt hai căn nhà ngày 15/4/1975 có chứng nhận của chính quyền trước ngày giải phóng miền Nam (bút lục số 196) có nội dung ông Nguyễn Văn Toàn, bà Nguyễn Thị Mậu cư ngụ tại nhà số 4/2B, ấp Hàng Sao thuộc xã

Đông Hưng Tân, quận Hốc – Môn, tỉnh Gia Định bán cho cụ Đỗ Thị P *"Một căn nhà lợp tôn, bề ngang: 04 thước, bề dọc: 28 thước, lợp tôn, vách gạch, nền ciment cùng một nhà bếp, lợp tôn, vách tường, lát gạch bông, bề ngang 03 thước và bề dọc 06 thước";*

[3] Giấy bán đất ngày 24/10/1978 có 02 người làm chứng là Trần Đình Thanh và Chu Văn Tư (bút lục số 201) có nội dung bà Phạm Thị T[2] *"bán cho cháu tôi một miếng đất hơn 100 m[2] (một trăm mét vuông) cho cháu tôi là Lâm Văn M";*

Giấy đăng ký nhà ở và đất ở ngày 19/7/1997 (bút lục số 224) của vợ chồng ông Lâm Văn M, bà Đinh Thị N[2] có nội dung đăng ký nhà số 4/2B ấp Hàng Sao, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 có đặc điểm: *"Chiều dài 28 m, chiều rộng 4 m, diện tích xây dựng 112 m[2]; kết cấu nhà ngói, tường mượn; tự xây dựng 1979, không ai tranh chấp".* Biên lai thu thuế nhà đất số 05394 ngày 15/5/1996 và Biên lai thu thuế nhà đất số 009091 ngày 23/10/1998 (cùng bút lục số 223) thể hiện bà Đinh Thị N[2] nộp thuế căn nhà số 4/2B phường Đông Hưng Thuận. Biên nhận số 21/HS-2/KKĐK (bút lục số 226) thể hiện bà Đinh Thị N[2] đã nộp hồ sơ kê khai đăng ký nhà đất và xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Phòng Quản lý đô thị Quận 12 vào ngày 20/8/1997. Ngày 24/6/2004, Uỷ ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận xác nhận phần đất của ông Lâm Văn M, bà Đinh Thị N[2] nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị T[2] ngày 24/10/1978, sử dụng ổn định trước ngày 18/12/1980, đất không tranh chấp. Ngày 17/8/2004, ông Lâm Văn M và bà Đinh Thị N[2] được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8554 đối với căn nhà số 4/2B Khu phố 1, phường Đông Hưng Thuận, diện tích sử dụng 103,5 m[2], kết cấu nhà tường gạch, mái tôn; Thửa đất ở số 364-30, Tờ bản đồ số 5K, diện tích 121,7 m[2].

[4] Công văn số 726/UBND ngày 16/6/2025 của Uỷ ban nhân dân phường Đông Hưng Thuận (bút lục 232) có nội dung:*"tại địa chỉ 4/2B ấp Hàng Sao, xã Đông Hưng Tân, quận Hốc Môn, tỉnh Gia Định hiện nay là địa chỉ số 4/2B Khu phố 1 (Nay là Khu phố 15), phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh".*

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2025 (bút lục số 254) thì *"căn nhà cũ đã tháo dỡ, ông Chu K và bà Chu Thị Thu N xây dựng căn nhà mới trên đất tranh chấp vào năm 2024"*; Chứng thư thẩm định giá số 019/2025/1405396/HCM ngày 18/6/2025 của Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn thì kết cấu xây dựng: *"Tường gạch, khung, sàn, mái đúc bê tông cốt thép".* Căn nhà lợp tôn trên đất khi cụ Đỗ Thị P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Toàn, bà Nguyễn Thị Mậu không còn, căn nhà trên đất hiện nay là của ông Chu K và bà Chu Thị Thu N xây dựng.

[5] Nguyên đơn có giấy tờ về đất đai trước ngày 15/10/1993, nhưng kể từ năm 1978 cho đến khi có tranh chấp vào năm 2019 (hơn 40 năm), nguyên đơn không trực tiếp quản lý sử dụng đất, không gián tiếp quản lý sử dụng đất dưới các hình thức như cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ … cũng không kê khai đăng ký

quyền sử dụng đất, không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất nên không đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 (Khoản 1 Điều 137 Luật đất đai năm 2024);

[6] Tuy không có tài liệu chứng minh bà Phạm Thị T[2] là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích tại địa chỉ 4/2B ấp Hàng Sao, xã Đông Hưng Tân, quận Hốc Môn, tỉnh Gia Định, nhưng trong suốt quá trình bà Phạm Thị T[2] chuyển nhượng phần đất cho ông Lâm Văn M từ ngày 24/10/1978, vợ chồng ông Lâm Văn M, bà Đinh Thị N[2] đã quản lý sử dụng, kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/8/2004 cho đến ngày 11/9/2007 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Chu K, bà Chu Thị Thu N tiến hành xây dựng nhà nhưng không có ai tranh chấp, cho đến ngày 24/12/2019 là hơn 40 năm kể từ ngày bà Phạm Thị T[2] chuyển nhượng đất cho ông Lâm Văn M (ngày 24/10/1978) thì bà Mang Ngọc H mới tranh chấp. Việc chiếm hữu, được lợi về tài sản của bà Phạm Thị T[2], vợ chồng ông Lâm Văn M, bà Đinh Thị N[2], vợ chồng ông Chu K, bà Chu Thị Thu N là ngay tình, công khai, liên tục trên 30 năm nên họ được xác lập quyền sở hữu là có căn cứ theo quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Từ các phân tích trên, Bản án sơ thẩm đã xử bác khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu công nhận cho nguyên đơn quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà và đất tại số 4/2B Khu phố 1 (Nay là Khu phố 15), phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ và do nguyên đơn không có quyền sở hữu, sử dụng nhà và đất nêu trên nên cũng không có căn cứ để chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8554 ngày 17/8/2004 của UBND Quận 12 cấp cho bà Đinh Thị N[2] và ông Lâm Văn M đã cập nhật biến động chủ sử dụng đất ngày 11/10/2007 cho ông Chu K và bà Chu Thị Thu N và về yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà số 9596/HĐ-MBN ngày 11/9/2007 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đinh Thị N[2] và ông Lâm Văn M với ông Chu K và bà Chu Thị Thu N.

[8] Bà Mang Ngọc H không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà là có căn cứ và hợp pháp nên không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp;

[9] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng vì bà Mang Ngọc H là người cao tuổi nên được miễn;

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mang Ngọc Q; về việc đình chỉ giải quyết khởi kiện của các đương sự: Mang Ngọc H, Mang Ngọc T, Mang Thị Tuyết H[1] và Mang Ngọc T[1] yêu cầu hủy phần cập nhật biến động chủ sử dụng đất ngày 11/10/2007 cho ông Chu K và bà Chu Thị Thu N; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm

không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Mang Ngọc H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 470/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Không chấp nhận khởi kiện của các đương sự: Mang Ngọc H, bà Mang Ngọc T, bà Mang Thị Tuyết H[1] và Mang Ngọc T[1] về các yêu cầu:

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 4/2B, Tổ 11, Khu phố 1 (nay là Khu phố 15), phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của cụ Đỗ Thị P gồm các đương sự Mang Ngọc H, bà Mang Ngọc T, bà Mang Thị Tuyết H[1] và Mang Ngọc T[1];

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8554 ngày 17/8/2004 của Uỷ ban nhân dân Quận 12 cấp cho bà Đinh Thị N[2] và ông Lâm Văn M đã cập nhật biến động chủ sử dụng đất ngày 11/10/2007 cho ông Chu K và bà Chu Thị Thu N;

- Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà số 9596/HĐ-MBN ngày 11/9/2007 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đinh Thị N[2] và ông Lâm Văn M với ông Chu K và bà Chu Thị Thu N.

3. Bà Mang Ngọc H được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mang Ngọc Q; về việc đình chỉ giải quyết khởi kiện của các đương sự: Mang Ngọc H, Mang Ngọc T, Mang Thị Tuyết H[1] và Mang Ngọc T[1] yêu cầu hủy phần cập nhật biến động chủ sử dụng đất ngày 11/10/2007 cho ông Chu K và bà Chu Thị Thu N; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị;

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;

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

- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (26b).

Phạm Văn Công