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: 1123 /2026/DS-PT
Ngày: 02-6-2026
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 Trịnh Hoàng Anh

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

***- 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 28 tháng 5 và 02 tháng 6 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 306/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DSST ngày 21-10-2025 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 1868/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5354/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5606/2026/QĐ- PT ngày 23 tháng 4 năm 2026; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 7227/2026/TB- TA ngày 15 tháng 5 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7900/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị A, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp K, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà A: Ông Lê Minh P, sinh năm 1989, Trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp K, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà M:

- Ông Nguyễn Trần T, sinh năm 1986 (có mặt);

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

- Ông Nguyễn Vĩnh H, sinh năm 1997 (có mặt);

Địa chỉ: Số I T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Nguyễn Thị Bạch T1, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp K, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà T1: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Số C đường C xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1 :

- Ông Cao Thế L – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt) ;

Địa chỉ: Công ty L1, 48 Lô A B, khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau.

- Ông Nguyễn Hoài N – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ : Công ty L2, số A đường số A, khu A, khu dân sư N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Hồ Văn S, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp K, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Ông Lâm Ngọc T3, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp K, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4. Ông Huỳnh Minh T4, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp K, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.5. Bà Lâm Thị N1, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp K, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.6. Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp K, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Huỳnh Thị M, bà Nguyễn Thị Bạch T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Năm 1982, vợ chồng bà Lê Thị A – ông Đỗ Đức T5 có nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 20.000m^2 và sử dụng liên tục từ đó cho đến nay. Ông T5 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 13.868m^2 vào năm 1998.

Năm 2019 khi đo đạc để chuẩn hóa số liệu địa chính thì phía bà A phát hiện một phần diện tích đất phía bà A đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác (cụ thể là bà Huỳnh Thị M và bà Huỳnh Thị P1). Sau đó bà P1 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Bạch T1.

Sau khi phát hiện sự việc thì phía bà A đã gặp phía bà M để thương lượng giải quyết nhưng không được.

Do phần diện tích đất tranh chấp từ trước đến nay phía bà A sử dụng, nên bà A yêu cầu:

- Công nhận cho bà A được quyền sử dụng diện tích đất khoảng 1.500m^2 thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) (sau đây gọi tắt là thửa đất số 14).

- Công nhận cho bà A được quyền sử dụng diện tích đất khoảng 500m^2 thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) (sau đây gọi tắt là thửa đất số 36).

- Yêu cầu bà M làm thủ tục sang tên lại cho bà A đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 1.500m^2 thuộc thửa đất số 14 và yêu cầu bà T1 làm thủ tục sang tên lại cho bà A đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 500m^2 thuộc thửa đất số 36.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đỗ Thanh H1 cho rằng không có việc mượn đất của ông Huỳnh Minh H2 để canh tác. Ông H1 xác định bà A vẫn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu khởi kiện.

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

Nguồn gốc các thửa đất số 11,12,14 cùng tờ bản đồ số 18 xã B của bà M là một phần trong tổng diện tích đất do ba của bà M là ông Huỳnh Minh H2 khai hoang. Quá trình khai hoang, sử dụng thì năm 2002 ông H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2012 thì sang tên lại cho mẹ của bà M là bà Nguyễn Thị Đ1 .

Năm 2013 bà Đ1 phân chia đất cho anh ruột của bà M là ông Huỳnh Minh A1 các thửa đất số 11, 12, 14. Năm 2014 ông A chết. Trước khi chết, ông A1 đã chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà M. Giữa đất của ông H2 và bà M có ranh giới là con đê hiện nay vẫn còn. Khi còn sống bà Đ1 có nói cho bà M biết rằng năm 2013 phía bà A, ông H1 có mượn đất của bà Đ1 để canh tác, bà Đ1 đồng ý cho mượn nên phía bà A, ông H1 sử dụng phần diện tích đất hiện nay đang tranh chấp từ năm 2013 cho đến nay. Việc cho mượn này không làm giấy tờ gì ghi nhận.

Diện tích đất đang tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M nên bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A mà yêu cầu bà A phải trả lại diện tích đất tranh chấp cho bà M theo đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà M trình bày thêm: Việc mượn đất là ông H2 cho ông T5 mượn. Diện tích đất mượn bao gồm cả phần đất sau này chia cho bà P1 và sau đó bà P1 chuyển nhượng lại cho bà T1.

[3] *Quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Bạch T1 trình bày:* Nguồn gốc đất của bà T1 là do nhận chuyển nhượng của bà P1. Khi nhận chuyển nhượng thì đất của bà P1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất thời điểm nhận chuyển nhượng là đất trống. Hai bên có chỉ ranh giới trên thực tế và bàn giao đất, thủ tục chuyển nhượng đã thực hiện hoàn tất, bà T1 đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 35, 36.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà T1 cho bà P1 mượn lại để trồng lúa, nhưng do trồng lúa không hiệu quả nên năm 2018 bà T1 trồng tràm. Do bà A cũng trồng tràm nên bà T1 không phân biệt được ranh giới đất của bà A tới đâu.

Năm 2022 phía bà A, ông H1 tiến hành làm hàng rào bằng cột bê tông kéo dây kẽm gai nên bà T1 nhờ Công ty Đ2 đo đạc lại thì phát hiện phía bà A, ông H1 rào lấn sang đất của bà T1. Phần diện tích đất hiện nay đang tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 nhưng phía bà A, ông H1 sử dụng từ năm 2020 cho đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà T1 xác định: Bà T1 nhận chuyển nhượng đất của bà P1, đến năm 2015 mới hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Khi chỉ ranh thì bà P1 chỉ sai ranh giới đất, không chỉ vị trí phần đất hiện nay đang tranh chấp với bà A. Bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A mà yêu cầu bà A trả lại phần diện tích đất cho bà T1 theo đúng diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp.

[4] Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DSST ngày 21-10-2025 của Toà án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Lê Thị A đối với bà Huỳnh Thị M, bà Nguyễn Thị Bạch T1.

Xác nhận diện tích đất 1.470,4m^2 tại thửa đất 14 tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ năm 2005) tương ứng với thửa đất số 89 tờ bản đồ địa chính số 90 (bản đồ năm 2021) có ký hiệu là lô B và diện tích 398,3m^2 tại thửa đất số 36, tờ bản đồ địa chính số 19 (bản đồ năm 2005) tương ứng thửa đất số 84 tờ bản đồ địa chính số 120 (bản đồ năm 2021) có ký hiệu là lô A theo mảng trích đo địa chính số 46/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X (Nay là chi nhánh văn phòng Đ3, TP Hồ Chí Minh) lập ngày ngày 01/4/2024.

(Theo mảnh trích đo địa chính số 46/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày ngày 01/4/2024).

Bà Lê Thị A có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích được công nhận theo quyết định của bản án.

Bà Huỳnh Thị M có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận QSD đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động giảm diện tích 1.470,4m^2 tại thửa đất 14 tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ năm 2005) tương ứng với thửa đất số 89 tờ bản đồ địa chính số 90 (bản đồ năm 2021) trong Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã được UBND huyện X cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh sang tên cho bà Huỳnh Thị M ngày 27/3/2014.

Bà Nguyễn Thị Bạch T1 có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận QSD đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động giảm diện tích 398,3m^2 tại thửa đất số 36, tờ bản đồ địa chính số 19 (bản đồ năm 2005) tương ứng thửa đất số 84 tờ bản đồ địa chính số 120 (bản đồ năm 2021) trong Giấy chứng nhận QSD đất đã được UBND huyện X cấp cho bà Huỳnh Thị P1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh sang tên cho bà Nguyễn Thị Bạch T1 ngày 07/4/2015.

Trường hợp bà Huỳnh Thị M không nộp lại Giấy chứng nhận QSD đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động giảm thì kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy 01 phần Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 1.470,4m^2 tại thửa đất 14 tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ năm 2005) tương ứng với thửa đất số 89 tờ bản đồ địa chính số 90 (bản đồ năm 2021) đã được UBND huyện X cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh sang tên cho bà Huỳnh Thị M ngày 27/3/2014.

Bà Nguyễn Thị Bạch T1 không nộp lại Giấy chứng nhận QSD đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động giảm thì kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy 01 phần Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất diện tích 398,3m^2 tại thửa đất số 36, tờ bản đồ địa chính số 19 (bản đồ năm 2005) tương ứng thửa đất số 84 tờ bản đồ địa chính số 120 (bản đồ năm 2021) đã được UBND huyện X cấp cho bà Huỳnh Thị P1 được Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh sang tên cho bà Nguyễn Thị Bạch T1 ngày 07/4/2015.

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

Ngày 04-11-2025, bị đơn bà Huỳnh Thị M có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 1.470,4m^2 thuộc thửa đất số 14 (thửa mới 89), tờ bản đồ 18 (tờ bản đồ mới 90) tọa lạc tại xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04-11-2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Bạch T1 có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 398,3m^2 thuộc thửa đất số 36 (thửa mới 84), tờ bản đồ 19 (tờ bản đồ mới 120) tọa lạc tại xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà T1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

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 áp dụng Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án 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 các 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 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 đương sự theo quy định.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn:*

[2.1] Trong vụ án này nguyên đơn bà A có yêu cầu khởi kiện cụ thể: Công nhận cho bà A được quyền sử dụng diện tích đất 1.407,4m^2 thuộc thửa đất số 14 (thửa mới 89) và diện tích đất 398,3m^2 thuộc thửa đất số 36 (thửa mới 84); hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ1 (đã chết năm 2021), hủy việc chỉnh lý biến động sang tên ông A1 (đã chết năm 2014) và bà M đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 89; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà P1, hủy chỉnh lý biến động sang tên bà T1 đối với thửa đất 84.

Theo bà A khẳng định tại phiên tòa phúc thẩm thì nguồn gốc các diện tích đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất do bà cùng chồng là ông Đỗ Đức T5 (đã chết năm 2017) nhận chuyển nhượng từ năm 1982 và cùng các con sử dụng ổn định liên tục cho đến nay.

[2.2] Về phía bị đơn bà T1 thì cho rằng diện tích thửa đất số 84 có nguồn gốc từ bà Đ1 tặng cho bà P1, sau đó bà P1 chuyển nhượng lại cho bà T1.

Căn cứ vào hồ sơ sao lục từ Chi nhánh Văn phòng Đ3 thì bà P1 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 35, 36 (thửa đất số 36 nay là thửa số 84) vào ngày 01-4-2009, chỉnh lý cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang cho bà T1 ngày 07-4-2015.

Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm có lời khai của bà T1 *"...khi bán thì hai bên có chỉ ranh mé trên này, mà mé trên này là tôi mua của bà Đ1, tôi vẫn sử dụng toàn bộ từ trước đến nay, bà P1 chỉ lộn ranh và diện tích khác nhau luôn...bà P1 có chỉ ranh nhưng sai, thực tế không đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..."* (BL 224-225 TA).

Bị đơn bà M khai diện tích thửa đất số 89 có nguồn gốc là một phần trong tổng diện tích đất của ba mẹ bà là bà Đ1 ông H2 khai phá, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 theo quy định. Sau khi ông H2 chết thì tất cả các con ông H2 bà Đ1 đồng ý cho bà Đ1 được đứng tên quyền sử dụng đất và sau đó bà Đ1 Tặng cho lại cho anh bà là ông A1, tiếp đến ông A1 tặng cho lại bà thửa đất này.

Căn cứ vào hồ sơ sao lục từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X (cũ) thì bà Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 11, 12, 14 (thửa đất số 14 mang thửa mới là 89), chỉnh lý cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang cho ông A1 ngày 01-11-2013 và tiếp tục sang tên bà M ngày 27-3-2014 (BL 79-TA).

[2.3] Như vậy khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải đưa những người thừa kế của ông T5 vào tham gia tố tụng để lấy ý kiến của họ liên quan đến yêu cầu công nhận đất của bà A. Mặt khác cần thiết phải đưa những người thừa kế của bà Đ1, ông A1 và cơ quan thực hiện việc chỉnh lý biến động quyền sử dụng thửa đất số 89 vào tham gia tố tụng để lấy ý kiến của họ liên quan đến yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất. Ngoài ra cũng cần phải đưa bà P1 vào tham gia tố tụng để

lấy ý kiến về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84 và các vấn đề liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà P1 với bà T1, nhằm giải quyết triệt để vụ án.

[2.4] Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 938 quyển số 03/2023 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 07-3-2023 tại Văn phòng C (BL 46-47 TA), bà A ủy quyền cho ông Đỗ Thanh H1 thay mặt bà A tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp, với thời hạn ủy quyền 01 năm kể từ ngày công chứng hợp đồng, tuy nhiên sau khi kết thúc thời hạn ủy quyền trên, ông H1 vẫn tham gia tố tụng trong vụ án không có sự tham gia của bà A là không phù hợp.

[2.5] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27-6-2024 của Tòa án cấp sơ thẩm (BL 136-137TA) ghi nhận trên diện tích đất tranh chấp lô A có 140 cây và trên diện tích đất tranh chấp lô B có 660 cây đều là cây keo tràm lai có đường kính trung bình 10cm do ông H1 trồng năm 2018. Ngoài ra trên đất còn có hàng rào trụ bê tông cao 2m có giăng kẽm cũng do ông H1 làm vào năm 2022. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa phúc thẩm bà A khai cây trồng và tài sản nêu trên là do bà A trồng, đầu tư, qua đó cho thấy lời khai giữa ông H1, bà A là có sự bất nhất, nên cũng cần thiết phải làm rõ, xác định tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (nếu có) đến phần tài sản này.

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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bạch T1, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị M, 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. 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 bà M và bà T1 được chấp nhận nên bà M và bà T1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà T1 cũng thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị M; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bạch T1.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 21 tháng 10 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 Huỳnh Thị M không phải chịu, hoàn trả cho bà M số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0036825 ngày 11-11-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 02-6-2026).

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

Bùi Thị Thương