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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 97/2026/DS-PT
Ngày: 03 - 02 - 2026
V/v: "Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thu

Bà Nguyễn Thị Thanh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kim Yến - 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, 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: 336/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét sử số 01/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đoàn Hồng N, sinh năm 1931 (chết ngày 05/11/2024);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N:

1. Ông Trương Văn Hải V, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

2. Bà Trương Thị Ngọc S, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

3. Bà Trương Ngọc L, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F đường B, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh);

4. Bà Trường Thị Kim Y, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

5. Ông Trương Đoàn Chí T, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số I H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Số B N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn*: Ông Phạm Văn H1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ liên lạc: Số A khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Mạc Minh Q, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Tầng D, số D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Ông Trương Văn Hải V, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

2. Bà Trương Thị Ngọc S, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

3. Bà Trương Ngọc L, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F đường B, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh);

4. Bà Trương Thị Kim Y1, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

5. Ông Trương Đoàn Chí T, sinh năm 1970 (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số I H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh);

6. Ông Phạm Văn H2 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

7. Bà Phạm Thị Thu H3 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

8. Ông Nguyễn Anh T1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

9. Bà Nguyễn Thị Cẩm T2 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

10. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

11. Bà Phạm Thị Thu H4, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F Port Isabel D, TX 75089 USA.

12. Bà Phạm Thị Thu H5, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F Port Isabel D, TX 75089 USA.

13. Ông Phạm Văn H6, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

14. Bà Phạm Thị Thu H7, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

15. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (xin xét xử vắng mặt);

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

16. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố H) (vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo*: Ông Trương Đoàn Chí T (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Hồng N, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Đoàn Hồng N (do người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Hải V, bà Trương Thị Ngọc S, bà Trương Ngọc L, bà Trương Thị Kim Y1, ông Trương Đoàn Chí T) trình bày:

Theo giấy Trích lục địa bộ của N1 Bảo thủ điền thổ, Bộ Đ thổ và Cải cách điền địa Việt Nam Cộng Hòa được Phòng Bảo thủ điền thổ do T4 ty bảo thủ điền thổ - Điền địa xác nhận ngày 18/01/1962, theo Đơn xin ngày 15/01/1962 của ông Trương Văn L1 (Biên lai 313-269688 (18-1-62)-72-2 thửa) thì bà Hồng Thị T5 là chủ sở hữu (người địa chủ) của thửa đất số (số địa bộ) 1127, có diện tích 1.073m² (loại đất và đạt thành 0.104.73) tại xã A, tổ N, tỉnh Bình Dương (khu đất hiện nay bao gồm các thửa đất tại các địa chỉ số: 194, 195, 197, 198 và 199 T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Trong quá trình sử dụng, vì thấy một số hộ dân có hoàn cảnh khó khăn, không nơi trú ngụ và các hộ dân mong muốn xin mượn một phần diện tích đất trong khu đất để cất nhà ở trong giai đoạn khó khăn, nên bà T5 đồng ý cho các hộ dân có hoàn cảnh khó khăn này mượn một phần diện tích đất tương ứng với từng hộ trong khu đất để cất nhà ở. Bà T5 không thu bất kỳ đồng tiền nào từ các hộ mượn đất ở nhờ, mà ngược lại bà T5 còn cho gạo, cho tiền và quần áo để giúp đỡ các hộ dân này lúc khó khăn.

Bà Đoàn Hồng N là cháu nội của bà Hồng Thị T5. Từ lúc còn nhỏ, bà N và cha mẹ ruột ở với bà T5. Sau khi cha qua đời, mẹ đi lấy chồng khác, bà N vẫn ở với bà T5 và được bà T5 chăm sóc, nuôi dưỡng cho đến khi trưởng thành.

Năm 1950, bà N kết hôn với ông Trương Văn L1, sau khi kết hôn vợ chồng bà N tiếp tục ở cùng bà T5 trên khu đất này cùng sinh sống, xây dựng cuộc sống gia đình, quản lý sử dụng khu đất và chăm sóc, phụng dưỡng bà T5 cho đến khi bà T5 qua đời vào năm 1961.

Bà Hồng Thị T5 có 01 (một) người con duy nhất là ông Đoàn Văn C. Bà N là con duy nhất của ông Đoàn Văn C và là cháu nội của bà Hồng Thị T5. Năm 1961, bà T5 qua đời thì bà N là người thừa kế duy nhất của bà T5, do ông C đã

chết năm 1936 (chết trước bà T5) nên suất thừa kế mà ông C được hưởng từ bà T5 sẽ được thế vị sang cho bà N, trong đó có khu đất thuộc quyền sở hữu của bà T5 như đã nêu trên (Ủy ban nhân dân xã A cũng đã xác nhận bà N là người thừa kế khu đất theo Đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất ngày 06/7/1993).

Bà N cùng chồng là ông Trương Văn L1 tiếp tục cùng nhau xây dựng cuộc sống gia đình, quản lý sử dụng khu đất này. Đồng thời, vợ chồng bà N vẫn đồng ý để các hộ dân đang mượn đất cất nhà ở được tiếp tục ở nhờ trên phần đất mà bà T5 đã cho mượn trước đây.

Thời gian sau, do có nhu cầu sử dụng đối với phần diện tích đất đang cho các hộ dân mượn nên bà N nhiều lần yêu cầu các hộ dân trả lại đất đã mượn. Trong số các hộ dân mượn đất mà bà N yêu cầu trả lại thì hộ ông Hai Ô (nhà số A trước đây) đã trả lại đất. Các hộ dân còn lại đã cam kết di dời và trả lại diện tích đất đã mượn cho bà N (theo Biên bản họp tổ hòa giải ngày 09/9/1996) nhưng đến nay chỉ có 01 hộ dân trả lại đất đã mượn theo cam kết tại Biên bản họp tổ hòa giải là hộ bà Thái Thị K (nhà số A trước đây). Các hộ dân còn lại vẫn không chịu di dời để trả lại phần diện tích đất đã mượn theo như cam kết.

Hộ bà Nguyễn Thị H8 là một trong những hộ cố tình không chịu di dời để trả lại phần diện tích đất đã mượn theo như cam kết tại Biên bản họp tổ hòa giải ngày 09/9/1996 cho bà N, mặc dù bà N đã nhiều lần yêu cầu hộ bà H8 phải trả lại phần diện tích đất đã mượn theo đúng cam kết.

Sau đó, không biết bằng cách nào và bằng thủ thuật gì mà bà Nguyễn Thị H8 đã hợp thức hóa xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đang mượn để cất nhà ở, khi không có bất cứ giấy tờ gì về nguồn gốc đất hay bất cứ giấy tờ nào khác và đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị H8.

Như vậy, việc hộ bà Nguyễn Thị H8 không chịu di dời và trả lại phần diện tích đất đã mượn cho bà N theo đúng cam kết tại Biên bản họp tổ hòa giải ngày 09/9/1996, và sau đó tiến hành hợp thức hóa bằng cách xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chiếm đoạt luôn phần diện tích đất đã mượn của bà N. Hành vi chiếm đoạt đất của hộ bà Nguyễn Thị H8 là trái pháp luật, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Bà N được biết, bà Nguyễn Thị H8 hiện đã chết. Phần diện tích đất mà bà H8 đã mượn của bà N để cất nhà ở nhưng không trả lại cho bà N thì hiện tại ông Phạm Văn H1 (con ruột bà H8) là người đang chiếm giữ trái phép và sử dụng phần diện tích đất này.

Từ những nội dung trình bày nêu trên, bà N khởi kiện ông Phạm Văn H1 đến Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

1. Buộc ông Phạm Văn H1 trả lại phần diện tích đất mà bà Nguyễn Thị H8 đã mượn của bà N để cất nhà ở và đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03764

QSDĐ/TTAT ngày 30/11/2004, với diện tích đất là 64,8m², thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số C322 , tại địa chỉ số A khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03764 QSDĐ/TTAT ngày 30/11/2004 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H8, với diện tích đất là 64,8m², thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số C322, tại địa chỉ số A khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 15/5/2025, nguyên đơn bà Đoàn Hồng N sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ do ông Phạm Văn H1 cung cấp cho Tòa án thì bà N được biết phần diện tích đất mà bà Nguyễn Thị H8 đã mượn của bà N để cất nhà ở nhưng không trả lại cho bà N theo cam kết thì hiện tại ông Phạm Văn H1 (con ruột bà Nguyễn Thị H8) là người đang chiếm giữ trái phép và sử dụng phần diện tích đất này. Đồng thời, ông Phạm Văn H1 đã thực hiện thủ tục sang tên và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 398446, số vào sổ cấp GCN: C506125 ngày 27/3/2017, với diện tích đất là 63,2m², thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 150, tại địa chỉ khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là địa chỉ số A C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Như vậy, hành vi chiếm đoạt phần diện tích đất mà bà Nguyễn Thị H8 đã mượn của của bà N trước đây để cất nhà ở của ông Phạm Văn H1 là trái pháp luật, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét, giải quyết yêu cầu bổ sung sau:

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 398446, số vào sổ cấp GCN: C506125 ngày 27/3/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phạm Văn H1, với diện tích đất là 63,2m², thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 150, tại địa chỉ khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là địa chỉ số A C, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Bị đơn ông Phạm Văn H1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây từ năm 1945 của gia đình bà Đoàn Hồng N. Từ năm 1945, gia đình bà N cho bà Nguyễn Thị H8 (mẹ ông H1) cất nhà ở cùng với bà nội và cha của ông H1 là ông Phạm Văn L2. Quá trình sinh sống bà H8, ông L2 sinh được 06 người con (gồm ông H1, ông Phạm Văn H2, bà Phạm Thị Thu H3; bà Phạm Thị Thu H4, Phạm Thị Thu H5, ông Phạm Văn H6, ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị Thu H7), khi khôn lớn các con lập gia đình sống riêng; còn Nguyễn Anh T1 và Nguyễn Thị Cẩm T2 là cháu, không có nghĩa vụ hay quyền lợi gì tại phần đất tranh chấp. Năm 1997, bà N thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này lại cho bà H8, khi chuyển nhượng có lập giấy nhưng đã thất lạc. Năm 1997, bà H8 xây dựng lại căn nhà kiên cố (nhà hiện nay ông H1 đang quản lý). Quá trình quản lý, sử dụng đất bà H8 kê khai, đăng ký và nộp thuế đất cho Nhà nước, vì vậy bà H8 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Khi bà H8 kê khai, đăng ký đất, bà N biết nhưng không khiếu nại gì, vì bà N đã chuyển nhượng phần đất này cho bà H8. Nay bà N quay lại khởi kiện tranh chấp phần đất này là không đúng, vì vậy ông H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

Năm 2015, bà H8 chết, các anh chị em trong gia đình thống nhất giao cho ông H1 toàn quyền quản lý sử dụng thửa đất này, vì vậy các anh chị em lập văn bản phân chia tài sản của bà H8 cho ông H1 và ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó, các anh chị em của ông H1 không còn quyền lợi gì đối với phần đất tranh chấp này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H2, Bà Phạm Thị Thu H3, Ông Nguyễn Anh T1, Bà Nguyễn Thị Cẩm T2, Nguyễn Văn T3 Ông Phạm Văn H6, Bà Phạm Thị Thu H7 trình bày:

Các ông, bà xác định tài sản mà bà N tranh chấp với ông H1 diện tích đất 64,8m^2 tại thửa đất số 375, tờ bản đồ số C322, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản của ông H1, các ông, bà không liên quan gì đến vụ án, đề nghị Tòa án không đưa các ông, bà vào tham gia tố tụng hoặc xin được vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H4, bà Phạm Thị Thu H7 (sinh sống tại nước ngoài, đã được Tòa án ủy thác nhưng không có ý kiến trình bày).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03764 QSDĐ/TTAT ngày 30/11/2004 do Uỷ ban nhân dân huyện (nay là thành phố) cấp cho bà Nguyễn Thị H8, khu đất có diện tích 64,8m² thuộc thửa 375, tờ bản đồ số C322, tại khu phố T, phường A. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính là đúng trình tự, thủ tục quy định. Thành phần hồ sơ gồm có:

- Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất xét duyệt ngày 24/11/2004.

- Đơn xin kê khai nguồn gốc đất có đầy đủ chứ ký của 02 người làm chứng và được Ủy ban nhân dân thị trấn A xác nhận.

- Biên bản xác minh đo đạc của Ủy ban nhân dân thị trấn A.

- Biên bản ghi nhận ý kiến thỏa thuận thương lượng về đất đai giữa bà Đoàn Hồng N và bà Nguyễn Thị H8 có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân phường A.

- Giấy xác nhận không kê khai đăng ký theo Nghị định 299.

- Biên lai thu thuế nhà đất.

- Trích lục địa bộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Hồng N (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N: ông Trương Văn Hải V, bà Trương Thị Ngọc S, bà Trương Ngọc L, bà Trương Thị Kim Y1, ông Trương Đoàn Chí T) đối với bị đơn ông Phạm Văn H1 về việc tranh chấp đòi đất cho ở nhờ và yêu cầy huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03764 QSDĐ/TTAT ngày 30/11/2004 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H8 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 398446, số vào số cấp GCN: C506125 ngày 27/3/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phạm Văn H1.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/7/2025 ông Trương Đoàn Chí T kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo ông Trương Đoàn Chí T (có ông Nguyễn Tiến D là đại diện theo ủy quyền) thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm tố tụng là thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn không đúng quy định pháp luật, vì Uỷ ban nhân dân phường đã tổ chức hòa giải không đúng thành phần; Tòa án cấp sơ thẩm tạm đình chỉ giải quyết vụ án, sau đó tiếp tục giải quyết vụ án nhưng không tống đạt các quyết định cho nguyên đơn, gây ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của nguyên đơn đối với quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Bị đơn ông Phạm Văn H1 (có ông Mạc Minh Q là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận, các đương sự giữ nguyên nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của các đương sự.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Ngày 27/02/1997 Ủy ban nhân dân thị trấn A lập "Biên bản về việc ghi nhận ý kiến thỏa thuận thương lượng về đất đai" giữa bà N và bà H8, theo đó bà N giao phần đất cho bà H8 quản lý sử dụng, còn bà H8 trả cho bà N 10 triệu đồng. Gia đình bà H8 đã quản lý sử dụng đất ổn định từ năm 1997

đến nay. Uỷ ban nhân dân xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H8, ông H1 là đúng quy định pháp luật. Do đó, Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Người có kháng cáo không nêu được chứng cứ chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Phần đất có diện tích 63,2m², thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 150, tại địa chỉ khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là địa chỉ số A C, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương) đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H1.

Nguyên đơn bà Đoàn Hồng N (nay là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn) cho rằng nguồn gốc phần đất trên là do bà Hồng Thị T5 (bà nội của bà N) cho hộ bà Nguyễn Thị H8 (mẹ của bị đơn) ở nhờ từ năm 1945. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn.

Bị đơn ông Phạm Văn H1 xác định nguồn gốc đất là do gia đình bà N cho gia đình bị đơn ở nhờ từ năm 1945, nhưng năm 1997 giữa bà N và bà H8 đã có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này. Gia đình bị đơn đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

[3] Bản án sơ thẩm nhận định:

[3.1] Tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn thể hiện:

Năm 1962, bà Hồng Thị T5 (bà nội của bà Đoàn Hồng N) được Bộ Đ thổ và Cải cách Điền địa của tỉnh Bình Dương (chế độ Việt Nam - C) cấp Trích lục địa bộ diện tích đất $0^{H}10^{A}$ 73 tại xã A, quận L (nay là phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương – bút lục 36, 37, 38). Bà Hồng Thị T5 (đã chết năm 1961) có chồng là ông Đoàn Văn K1 (đã chết không rõ thời gian), bà T5 và ông K1 có người con là ông Đoàn Văn C (chết năm 1936). Ông C có vợ là bà Nguyễn Thị S1 và có người con là bà Đoàn Hồng N. Bà N có chồng là ông Trương Văn L1 (ông L1 chết 2009).

Ngày 06/7/1993, bà Đoàn Hồng N có "Đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất" diện tích $0^{H}10^{A}$ 73 có nguồn gốc của bà Đoàn Hồng N được Ủy ban nhân dân xã A, huyện T chứng thực ngày 12/7/1993.

Năm 1996, bà Đoàn Hồng N nộp đơn đến Ủy ban nhân dân xã A yêu cầu 05 hộ dân trả lại quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất số 199 của bà Nguyễn Thị H8 (mẹ của ông H1). Ngày 09/9/1996, Ủy ban nhân dân xã A mở phiên họp hòa giải đối với 05 hộ dân nêu trên, trong đó ý kiến của bà Nguyễn Thị H8 như sau *"xin thương lượng mua phần đất đang cư ngụ"*, ý kiến của bà N "*về hộ 199 (là bà H8) mua miếng đất khác để đổi lại miếng đất đang ở"*; đồng thời bà N có ý kiến chung *"hộ nào muốn mua trong vòng 3 tháng kể từ ngày hòa giải (9-9-1996) phải dứt khoát trả lời, còn nếu không, cho ở 5 năm sẽ trả lại đất"*; 05 hộ dân (trong đó có bà H8) đồng ý cam kết theo ý kiến của chủ đất.

[3.2] Tài liệu, chứng cứ của bên bị đơn: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03764 QSDĐ/TTAT ngày 30/11/2004 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H8, thể hiện ngày 27/02/1997, Ủy ban nhân dân thị trấn A, huyện T lập "Biên bản về việc ghi nhận ý kiến thỏa thuận thương lượng về đất đai" giữa bà Đoàn Hồng N với bà Nguyễn Thị H8, trong đó có nội dung:

"1. Bà Đoàn Hồng N đồng ý giao hẳn phần đất (mà hiện gia đình bà hường đang sử dụng từ năm 1945 đến nay) cho bà Nguyễn Thị H8 được trọn quyền sử dụng vĩnh viễn và lập thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất. Khu đất thuộc thửa 109, tờ bản đồ C233, diện tích 82.95m^2 như sơ đồ.

2. Bà H8 đồng ý nhận phần đất trên và sẽ giao cho bà N một số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đông) để bà N sử dụng số tiền này thờ cúng Ông bà.

Cuối cùng đôi bên cùng nhất trí với những điều kiện trên và bà H8 phải tự lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện đầy đủ mọi quy định theo luật đất đai hiện hành. Và kể từ khi lập biên bản bà H8 phải giao đủ số tiền do đôi bên thương lượng cho bà N. Nếu bên nào không thực hiện đúng theo nội dung biên bản thì bên đó hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật"; cuối biên bản bà Đoàn Hồng N và bà Nguyễn Thị H8 cùng ký tên, in dấu vân tay và được Ủy ban hân dân thị trấn A xác nhận số 20/97 về chữ ký của bà N và bà H8 tại biên bản này.

Ngày 15/12/2004, bà Nguyễn Thị H8 có "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ C 322, ấp T, thị trấn A, huyện T diện tích 64m^2; tại *"Đơn kê khai nguồn gốc đất*", bà H8 ghi: *"Từ năm 1975, bà Đoàn Ngọc H9 cho đất ở, đến năm 1996 sang giao hẳn phần đất bà Nguyễn Thị H8 đang sử dụng"*; tại "Giấy xác nhận" của Ủy ban nhân dân thị trấn A xác nhận bà H8 đang sử dụng diện tích đất 64,8m^2 thuộc thửa đất 375, tờ bản đồ số C322, ấp T để bổ túc hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/11/2004, hộ bà Nguyễn Thị H8 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03766.QSDĐ/TTAT diện tích 64,8m^2 thuộc thửa 375, tờ bản đồ C322, khu phố T, thị trấn A, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Ngày 01/3/2015, bà Nguyễn Thị H8 chết. Ngày 09/02/2017, ông Nguyễn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm T2 lập "Văn bản cam kết về tài sản", trong đó ông T1, bà T2 xác định diện tích 64,8m^2 thuộc thửa 375, tờ bản đồ C322, khu phố T, thị trấn A, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương) là tài sản của bà Nguyễn Thị H8.

Ngày 29/02/2017, các thừa kế của bà H8 gồm: ông Phạm Văn H1, ông Nguyễn Văn T3, ông Phạm Văn H2, bà Phạm Thị Thu H7, bà Phạm Thị Thu H4, bà Phạm Thị Thu H5, ông Phạm Văn H6, bà Phạm Thị Thu H3 lập "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản" của bà H8 là diện tích 64,8m^2 thuộc thửa 375, tờ bản đồ C322, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, trong đó có nội dung giao toàn bộ diện tích đất 64,8m^2 cho ông Phạm Văn H1 được toàn quyền thừa hưởng, Văn bản thỏa thuận nay đã được Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng số 1081 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2017.

Ngày 27/3//2017, ông Phạm Văn H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 398446, số vào sổ cấp GCN: C506125 diện tích 63,2m^2 thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 150, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[3.3] Từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên có căn cứ xác định diện tích đất 63,2m^2 thuộc thửa 375, tờ bản đồ số 150, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của bà Hồng Thị T5 (bà nội của bà N) cho gia đình bà Nguyễn Thị H8 ở nhờ từ năm 1945. Sau khi bà T5 chết, bà N tiếp tục quản lý phần đất cho gia đình bà H8 ở nhờ. Ngày 27/02/1997, Ủy ban nhân dân thị trấn A, huyện T lập "Biên bản về việc ghi nhận ý kiến thỏa thuận thương lượng về đất đai", bà N giao cho bà H8 sử dụng vĩnh viễn thửa đất cho ở nhờ; gia đình bà H8 thanh toán giá trị đất 10.000.000 đồng. Việc thanh toán tiền được ghi rõ tại *"Biên bản về việc ghi nhận ý kiến thỏa thuận thương lượng về đất đai*" giữa bà N và bà H8 như sau "*Và kể từ khi lập biên bản bà H8 phải giao đủ số tiền do đôi bên thương lượng cho bà N".* Từ thời điểm năm 1997 bà N giao đất, gia đình bà H8 xây dựng nhà ở, quản lý, sử dụng đất, kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không khiếu nại, tranh chấp đất, cũng như khiếu nại đòi giá trị đất, mặc dù bà N thời gian này cũng đang sinh sống tại thửa đất số 520 giáp với thửa đất 375 của bà H8. Tính từ thời gian quản lý sử dụng đất năm 1945 đến nay thì gia đình của bị đơn đã quản lý sử dụng phần đất này đã 80 năm.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương xác định trình tự thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho bà H8 là đúng quy định và Sở T xác định trình tự thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông H1 là đúng quy định.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nhận định và quyết định là có căn

cứ, đúng quy định pháp luật. Ông T có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, nhưng hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng. Mặt khác, những vi phạm tố tụng nêu trên (nếu có) không làm thay đổi bản chất vụ việc, không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Đoàn Chí T (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Hồng N, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan);

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh).

Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự; 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Hồng N (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N: ông Trương Văn Hải V, bà Trương Thị Ngọc S, bà Trương Ngọc L, bà Trương Thị Kim Y1, ông Trương Đoàn Chí T) đối với bị đơn ông Phạm Văn H1 về việc tranh chấp đòi đất cho ở nhờ và yêu cầy huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03764 QSDĐ/TTAT ngày 30/11/2004 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H8 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 398446, số vào sổ cấp GCN: C506125 ngày 27/3/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phạm Văn H1.

2. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Đoàn Chí T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0002821 ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

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 KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
- NLQ (16);
- Lưu (10) 33b (ÁnTTKY).

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

Phạm Thị Duyên