TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** Bản án số: 1513/2026/DS-PT Ngày: 10/8/2026 *V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Công nhận quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 Phạm Thị Kim

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Quy

Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án, 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 Lê Thị Tĩnh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 993/DSPT ngày 16 tháng 6 năm 2026 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Công nhận quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* do Bản án dân sự sơ thẩm số 262/2026/DS-ST ngày 11-2-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4200/2026/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 07 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11076/2026/QĐPT-DS ngày 20 tháng 07 năm 2026, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:***

1. Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1973 (Có mặt);

Địa chỉ: Số A đường G, tổ H, ấp T, xã W, huyện C, nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Lưu Thị Ngọc H, sinh năm 1978 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chi: Số B, ấp U, xã T, huyện X, nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

**** Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1938 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số C Đường J, tổ P, ấp R, xã W, huyện C, nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm: 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: Số C Đường J, tổ P, ấp R, xã W, huyện C, nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 7 năm 2026, số công chứng 006391, tại Văn phòng công chứng Q.

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

1. Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1978 (Có mặt).

2. Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1976 (Có mặt).

3. Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 2000 (Vắng mặt);

4. Chị Nguyễn Thị Mỹ T2, sinh năm 2002 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số C Đường J, tổ P, Ấp R, xã W, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Bà Võ Thị D, sinh năm 1959 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chi: N đường M, khu phố Y, thị trấn C, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Bà Hà Thị O, sinh năm: 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số J Đ, tổ I, phường O, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Bà Đặng Thị Ngọc H, sinh năm: 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp F, xã W, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**** Người làm chứng:*** Ông Dương Văn N, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số A Đường số O, ấp Q, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

1.Nguyên đơn: *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Minh T và bà Lưu Thị Ngọc H cùng thống nhất trình bày:*

Ông Huỳnh Minh T và bà Lưu Thị Ngọc H là đồng chủ sử dụng phần đất diện tích 766,8 m^2, thuộc thửa đất số: 03, tờ bản đồ số: 05, bộ địa chính xã W, huyện C đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 765247 cho bà Lưu Thị Ngọc H ngày 09/5/2018 và số: CL 162388 cho ông Huỳnh Minh T ngày 07/4/2018.

Khi tiến hành thủ tục tách thửa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện đất bị sai ranh so với giấy chứng nhận đã cấp với diện tích cấn ranh: 365,2m^2. Khi phát hiện, ông bà đến gặp bà M để trao đổi và hỗ trợ tiền để bà cất lại nhà nhưng bà không đồng ý còn thách thức đi kiện.

Nay ông, bà khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị M và các con cháu trả lại phần đất với diện tích: 365,2 m^2 tại thửa phân chiết 3-1, 3-3, theo Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh lập ngày 27/11/2025 của Trung T đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập hiện bà M cùng con cháu của bà đang quản lý sử dụng trái phép. Bà H và ông T sẽ hỗ trợ chi phí di dời các công trình trên đất với số tiền là 150.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bà M, ông T và bà H không đồng ý vì hiện tại phần đất nêu trên ông được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

2. Bị đơn: *Trong đơn khởi kiện phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Trước năm 1975, mẹ của bà là Trần Thị L (là bà mẹ Việt Nam anh hùng đã mất) đã để lại thửa đất diện tích 1363m^2 cho bà và sau năm 1975 bà có cho con ruột tên Nguyễn Hoàng P 320m^2 để xây nhà vào năm 2005 (hiện có vợ là Trần Thị Thu T1 và hai con là Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Thị Mỹ T2 đang sinh sống trên 320m^2) nhưng bà lại không biết phần đất 320m^2 này không nằm trong thửa 1363m^2(do trước 1975 khi làm sổ quyền sử dụng đất thì đã sử dụng máy bay để chụp diện tích đất nhưng không đúng và đã để 320m^2 nằm ngoài sổ).

Vào năm 2019, bà đi hợp thức hóa thì biết ông Huỳnh Minh T vào năm 2018 đã mua mảnh đất kế bên và thấy đất bà nằm ngoài sổ nhưng đã không cho bà biết và ông còn hợp thức hóa lại đất của tôi là 320m^2 đó và tự ý đứng tên ông (Tuy đã có ranh giới rõ ràng).

Nay bà làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết cho huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Minh T và trả lại đất cho bà.

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

3.1. Ông Nguyễn Hoàng P và bà Trần Thị Thu T1 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Vợ chồng ông, bà cùng hai con tên Nguyễn Hoàng A và Nguyễn Thị Mỹ T2 được mẹ ruột tên Nguyễn Thị M cho phần đất cất nhà ở ổn định từ năm 2005 cho đến nay, trong quá trình sinh sống gia đình có cất căn nhà cấp 4 và xây dựng các công trình phụ trên đất nhưng không có xin giấy phép xây dựng gồm: Nhà ở xây dựng năm 2005: Móng gạch, tường xây gạch không tô, nên lót gạch tàu, mái lộp tôn; Nhà vệ sinh xây dựng năm 2005: móng gạch tường xây gạch tô xi măng bên trong, phía ngoài không tô, nên xi măng mái lộp tôn; Chuồng heo xây dựng năm 2006: cột xi măng, nên xi măng, mái tôn; Hàng rào (bên hông nhà) xây dựng năm 2006: trụ xi măng, lưới B40; Cổng rào phía trước xây dựng năm 2007: cột xi măng xây tô, trụ sắt, cánh cổng bằng sắt.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, vợ chồng ông bà không đồng ý vì thực tế ông bà được mẹ cho đất cất nhà ở ổn định trên 20 năm.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M, vợ chồng ông bà thống nhất, không có yêu cầu bổ sung gì thêm.

3.2 Bà Võ Thị D trình bày:

Nguồn gốc đất là của ba ruột của bà là ông Võ Văn K cho tặng bà. Đất được rào trụ, cột xi-măng, lưới B40 (đất được rào trước khi ba cho tặng mấy chị em tôi). Vào cuối năm 2017 bà đã bán phần đất cho bà Hà Thị O, bà bán đất nằm trong phần rào trụ xi-măng lưới B40. Phần đất tranh chấp nằm ngoài hàng rào. Đồng thời bà M sống trên đất giáp ranh với ba tôi mấy chục năm nay. Bà không còn liên quan và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.3. Bà Hà Thị O trình bày:

Vào cuối năm 2017 bà Võ Thị D có chuyển nhượng thửa đất số 3 tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận H00308/4 ngày 05/07/2006 cho bà. Bà D đã bàn giao đất, bà đã bàn giao tiền đầy đủ cho bà D. Khi mua đất trống và không có công trình nào trên đất. Đến năm 2018 không có nhu cầu sử dụng, tôi đã bán cho bà H bằng Hợp đồng ủy quyền. Bà H giao tiền, tôi giao đất. Vụ việc mua bán đã xong. Tôi không liên quan đến vụ án này, do đó đề nghị Tòa án không mời tôi tham gia tố tụng.

3.4. Ông Võ Văn K trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông. Trước đây, ông biết bà M có lấn chiếm ông một số đất nhưng chưa được giải quyết, bà M có xin thêm đất của ông nhưng ông không đồng ý. Phần đất bà M lấn chiếm nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Sau đó, ông tặng cho con gái tên Võ Thị D theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, ông không còn liên quan gì nữa và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3.5 Bà Đặng Thị Ngọc H trình bày:

Năm 2018, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 03, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận QSDĐ-AG.280132, diện tích là: 2358,7 m^2 tại ấp R, xã W, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, của bà Hà Thị O, CMND số: 023722266, địa chỉ thường trú: 273/66 Nguyễn Văn Đậu, phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, với số tiền 2.500.000/m^2. Tổng số tiền mua đất là 5.896.750.000 đồng vào thời điểm đó bà mua bằng hình thức ủy quyền và sau đó bà tặng cho chồng tên Huỳnh Minh T đứng tên và sau đó xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và làm thủ tục xin tách thửa thì bị thiếu đất mất hết 365,2m^2, do hộ của bà Nguyễn Thị M lấn chiếm và xây lên đất của vợ chồng bà 01 căn nhà và vợ chồng bà có gặp gia đình bà Nguyễn Thị M trao đổi để trả đất theo đúng diện tích trong sổ, nhưng bà M chửi bới và không đồng ý trả lại phần đất lấn chiếm.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, ý kiến của mình.

Người làm chứng ông N trình bày: Trước đây, ông là cán bộ địa chính của xã W. Ông có biết giữa ông Võ Văn K và bà Nguyễn Thị M có mâu thuẫn với nhau về ranh đất, bà M có sử dụng lấn chiếm của ông K phần đất và sử dụng, khoảng năm 2006 giữa 02 bên có lớn tiếng và Ban nhân dân ấp có hòa giải nhưng không được, ấp có báo về Ủy ban nhân dân xã W, Ủy ban nhân dân xã cử ông xuống hiện trường xem xét, ông có vận động và phân chia ranh giới 02 bên căn cứ vào hàng tre, trúc có sẵn, không có định vị đo đạc, ông có lập biên bản sơ bộ cho các bên ký tên nhưng không phải là biên bản hòa giải ở xã. Ngoài ra, ông không còn rõ nội dung gì khác.

Do các đương sự không thỏa thuận được nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 262/2026/DS-ST ngày 11/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh T và bà Lưu Thị Ngọc H.

- Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Hoàng P, bà Trần Thị Thu T1, cháu Nguyễn Hoàng A và cháu Nguyễn Thị Mỹ T2 di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà và đất để trả lại phần đất diện tích 325,5 m^2 thuộc thửa phân chiết 3-1 và diện tích 39,7m^2 thuộc thửa phân chiết 3-3, tờ bản đồ số 3, bộ địa chính xã W, huyện C

(Nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung T đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 27/11/2025; gồm: Nhà cấp 4 xây dựng năm 2005: Móng gạch, tường xây gạch không tô, nên lót gạch tàu, mái lộp tôn; Nhà vệ sinh xây dựng năm 2005: móng gạch tường xây gạch tô xi măng bên trong, phía ngoài không tô, nên xi măng mái lộp tôn; Chuồng heo xây dựng năm 2006: cột xi măng, nên xi măng, mái tôn; Hàng rào (bên hông nhà) xây dựng năm 2006: trụ xi măng, lưới B40; Cổng rào phía trước xây dựng năm 2007: cột xi măng xây tô, trụ sắt, cánh cổng bằng sắt để ông T và bà H được toàn quyền sở hữu tài sản.

- Ông T và bà H tự nguyện hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Hoàng P, bà Trần Thị Thu T1, cháu Nguyễn Hoàng A và cháu Nguyễn Thị Mỹ T2 số tiền 150.000.000đồng để di ra khỏi nhà và đất để trả lại hiện trạng nhà đất phần đất diện tích 325,5 m^2 thuộc thửa phân chiết 3-1 và diện tích 39,7m^2 thuộc thửa phân chiết 3-3, tờ bản đồ số 3 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung T đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 27/11/2025 để ông T và bà H được toàn quyền sử dụng, sở hữu tài sản nói.

Việc hỗ trợ di dời được thực hiện ngay khi bị đơn thực hiện việc di dời xong.

Kể từ ngày các ông, bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Hoàng P, Trần Thị Thu T1, Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Thị Mỹ T2 có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Huỳnh Minh T, bà Lưu Thị Ngọc H không thi hành trả số tiền trên thì hàng tháng ông T, bà H còn phải trả tiền lãi cho các ông bà M, Phúc, Thủy, Ân, Tiên tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc công nhận phần đất 320m^2 cho bà Nguyễn Thị M và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 765246, số vào số cấp GCN CH05295, thửa số 03, tờ bản đồ số 5, xã W, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/5/2018 đứng tên ông Huỳnh Minh T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 765247, số vào số cấp GCN C105296, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 5, xã W, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/05/2018 đứng tên bà Lưu Thị Ngọc H.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Hoàn lại cho ông Huỳnh Minh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.000.000đ (mười một triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0083990 ngày 08/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

[3.2] Bị đơn là bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành bản án.

- Sau khi bản án đã tuyên, ngày 09/3/2026 bị đơn Bà Nguyễn Thị M kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, để xem xét lại toàn bộ về việc thu thập chứng cứ của nguyên đơn.

- Các đương sự khác không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị bản án.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Minh T không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng P là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M trình bày kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xem xét lại về thu thập chứng cứ, còn nếu khởi kiện không có căn cứ thì đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Trần Thị Thu T1 là vợ của ông Nguyễn Hoàng P. Tại Tòa án, ông P, bà T1 xác định, trên đất vợ chồng ông bà có xây căn nhà cấp 4. Nguồn gốc đất do mẹ ruột là Nguyễn Thị M cho cất nhà tạm để ở, quá trình sinh sống vợ chồng không có đăng ký, không kê khai hoặc đóng thuế thực hiện nghĩa vụ gì đối với thửa đất, vì đất này của bà M. Nay ông T khởi kiện cho rằng diện tích đất này ông T đã mua bán chuyển nhượng từ nguồn gốc gia đình cha con ông K, bà D thì bà T1 không đồng ý, vì đất này là của bà M.

- Các đương sự không đồng ý thương lượng hòa giải mà yêu cầu Tòa án giải quyết kháng cáo theo quy định pháp luật.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng giải quyết vụ án và các đương sự tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

-*Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số

262/2026/DS-ST ngày 11/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện đảm bảo về thời hạn, đúng thủ tục kháng cáo theo quy định tại Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Đương sự nguyên đơn ông T có mặt, bà Lưu Thị Ngọc H có đơn xin vắng mặt, bị đơn có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hoàng P có mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu T1 có mặt, những người liên quan khác vắng mặt, Tòa án đã tống đạt các văn bản đúng quy định pháp luật, căn cứ theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xem xét lại toàn bộ chứng cứ, trường hợp nguyên đơn khởi kiện không có căn cứ thì bác yêu cầu khởi kiện.

Ông Nguyễn Hoàng P là con của bà M cũng là người đại diện cho bà M tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng phần diện tích đất 325,5 m^2 thuộc thửa phân chiết 3-1 và diện tích 39,7m^2 thuộc thửa phân chiết 3-3, tờ bản đồ số 3, bộ địa chính xã W, huyện C này là của mẹ ruột là bà Nguyễn Thị M, bà M không đồng ý đây là đất của ông Huỳnh Minh T. Phần đất này bà M đã cho vợ chồng người con trai là ông Nguyễn Hoàng P và vợ là Trần Thị Thu T1 vào năm 2005, bà M cũng không biết chính xác phần đất nằm tại thửa đất nào, có giấy tờ hay chưa, vì đất này có vị trí nằm sát cạnh đất của bà M và ông Võ Văn K (chủ đất cũ). Trước đây, trong quá trình sử dụng thì ông K có tranh chấp với bà M, sau đó ông K tặng cho đất cho con gái là bà Võ Thị D, bà D bán đất cho người khác, sau cùng hiện nay là ông T, bà H đứng tên quyền sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án thì bà M mới biết là diện tích đất này đã nằm trong phần đất của bên ông K từ năm 2001 và ông K đã bán cho người khác, hiện ông T, bà H đang đứng tên cả phần diện tích bà M cho con, vì vậy bà M không đồng ý.

[2.2] Vợ chồng ông P, bà T1 cũng xác định phần đất tranh chấp là của mẹ ruột bà Nguyễn Thị M cho cất nhà tạm để ở, trên đất ông bà có xây tạm căn nhà cấp 4 từ năm 2005 đến nay cũng đã xuống cấp, hư hỏng. Quá trình sinh sống ông bà không đăng ký, không kê khai cũng không đóng thuế hoặc các nghĩa vụ tài chính đối với

diện tích tranh chấp, nay ông bà không đồng ý trả lại cho ông T bà H vì đây là đất của mẹ là Nguyễn Thị M cho.

[2.3] Nguyên đơn ông Huỳnh Minh T không đồng ý với kháng cáo và lời trình bày của bị đơn. Thừa nhận nguồn gốc đất là của ông Võ Văn K. Ông K đã tặng cho con là bà Võ Thị D, bà D đã chuyển nhượng hợp pháp toàn bộ thửa đất cho bà Đặng Thị Ngọc H. Sau đó bà H chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Minh T, bà Lưu Thị Ngọc H đứng tên quyền sử dụng. Từ nguồn gốc đất của chủ cũ là ông K sang tên qua nhiều người nên quá trình chuyển nhượng ông T, bà H không biết có phần bị bà M lấn chiếm. Sau khi được sang tên và đo đạc lại thực tế để sử dụng thì ông T, bà H mới phát hiện diện tích đất 325,5 m^2 thuộc thửa phân chiết 3-1 và diện tích 39,7m^2 thuộc thửa phân chiết 3-3, tờ bản đồ số 3, bộ địa chính xã W, huyện C bị bà M lấn chiếm, nên ông T, bà H yêu cầu bị đơn trả lại đúng diện tích mà ông bà đã được Nhà nước công nhận.

[2.4] Qua toàn bộ lời trình bày của đương sự đối chiếu chứng cứ và đối chất tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy:

Ông Huỳnh Minh T, bà Lưu Thị Ngọc H khởi kiện đối với diện tích bị lấn chiếm là 325,5 m^2 thuộc thửa phân chiết 3-1 và diện tích 39,7m^2 thuộc thửa phân chiết 3-3, tờ bản đồ số 3, bộ địa chính xã W, huyện C, nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây của ông Võ Văn K, thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 5, Bộ địa chính xã W, huyện C (Nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh), ông K tặng cho con là Võ Thị D, bà D đã sang nhượng và qua nhiều người chuyển nhượng tiếp theo, đến nay thuộc quyền sử dụng của và ông Huỳnh Minh T và bà Lưu Thị Ngọc H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 765247 được Uỷ ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/5/2018, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 162388 được Uỷ ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/4/2018 từ ông Võ Văn K được Uỷ ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/03/2001.

Phần diện tích đất tranh chấp này bà Nguyễn Thị M đang cho vợ chồng người con trai là ông P, bà T1 xây nhà sử dụng.

Như vậy, xét về nguồn gốc đất: Phần đất tranh chấp là nằm trong phần đất diện tích là: 2358,7 m^2 tại ấp R, xã W, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 162388 do Uỷ ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/4/2018 có nguồn gốc từ ông Võ Văn K được Uỷ ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/03/2001. Năm 2006, ông Võ Văn K tặng cho lại con gái là Võ Thị D phần đất trên, bà Võ Thị D chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Hà Thị O, bà O chuyển nhượng lại cho bà Đặng Thị Ngọc H, sau đó bà H chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Minh T và bà Lưu Thị Ngọc H.

Về vị trí đất tranh chấp: Nằm giáp với phần đất của bà M đang sử dụng (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng) và nằm trên phần đất của ông Võ Văn K, nay đã chuyển nhượng cho ông T, bà H đứng tên.

Trước đây, tại Bản án phúc thẩm số 811/2024/DSPT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án dân sự sơ thẩm số 282/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, có nhận định yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm cần *"thu thập thêm các tài liệu về kê khai, đăng ký sử dụng đất, xem xét thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà D đã thực tế sử dụng và các quy định pháp luật"*.

Sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ vụ án đã được thu thập, xét thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm đã có thu thập toàn bộ tài liệu hồ sơ pháp lý về nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với diện tích đang tranh chấp, quá trình kê khai, đăng ký sử dụng, cũng như thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn K và bà Võ Thị D, quá trình sử dụng, quá trình chuyển nhượng, cập nhật biến động, và cả về quá trình xảy ra tranh chấp từ thời chủ đất cũ là ông Võ Văn K với bà Nguyễn Thị M.

- Ngày 12/12/2025, Ủy ban nhân dân xã B, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 3581/UBND-PKT cung cấp hồ sơ sổ mục kê đất và sổ dã ngoại theo tài liệu bản đồ qua các thời kỳ thể hiện tên chủ sử dụng đất là ông Võ Văn K (theo Tài liệu bản đồ 02/CT-UB và tài liệu Kỹ thuật số).

- Ngày 06/11/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 19 - Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 573/CN19 về việc cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05 (tlkts) diện tích 2358,7 m^2, bộ địa chính xã W, huyện C cấp ngày 05/7/2006 đến nay, không tìm thấy thông tin lưu trữ đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ sau năm 1975 đến năm 2001.

- Công văn số 3581/UBND-PKT ngày 12/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã B về:*"cung cấp thông tin, tài liệu liên quan thửa đất 313-1, tờ bản đồ số 08(TL.02/CT-UB) Bộ địa chính xã B*:

"*Căn cứ nội dung yêu cầu cung cấp và tài liệu bản vẽ hiện trạng thửa đất do Trung T đo đạc bản đồ số hợp đồng 25476/TTĐĐBĐ-CNCC(CS1) đo lập ngày 27/11/2025, có thể hiện ranh thửa đất theo tài liệu bản đồ qua các thời kỳ đính kèm. Nay, Ủy ban nhân dân xã cung cấp hồ sơ sổ mục kê đất và sổ dã ngoại theo tài liệu bản đồ qua các thời kỳ như sau:*

+Tài liệu bản đồ 02/CT-UB: thuộc một phần thửa 313, tờ bản đồ số 08, bộ đồ số 08, bộ địa chính xã W cũ (nay là xã B), tên chủ sử dụng đất: tên Võ Văn K

+Tài liệu kỹ thuật số: thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05, bộ địa chính xã W cũ [nay là xã B], tên chủ: Võ Văn K.

Ghi chú: có đính kèm bản chụp trích sổ bộ hai tài liệu bản đồ nêu trên”. Công văn Ủy ban có kèm theo bản chụp trích sổ bộ hai tài liệu bản đồ (bút lục số 706 đến bút lục số 710).

- Công văn số 1668/UBND-KT ngày 08/10/2025 Ủy ban nhân dân xã B về cung cấp thông tin tài liệu liên quan thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05(TL.KTS) Bộ địa chính xã B thể hiện:

“Ủy ban nhân dân xã B căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nội dung yêu cầu cung cấp tài liệu bản vẽ hiện trạng vị trí xác định ranh đất do trung T đo đạc bản đồ-Sở tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định ngày 03/01/2024. Nay Ủy ban nhân dân xã cung cấp bản trích chụp sổ dã ngoại, theo tài liệu kỹ thuật số: thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 05, do ông Võ Văn K đăng ký kê khai.”

Vậy, có cơ sở xác định rõ nguồn gốc đất tranh chấp của ông Võ Văn K đã sử dụng, có đăng ký qua các thời kỳ. Qua xác minh trực tiếp cán bộ địa chính tại địa phương là ông Dương Văn N trước đây của xã W cũng có ý kiến bà M có sử dụng phần đất này nằm trong giấy chứng nhận của ông Võ Văn K. Lời trình bày này cũng là phù hợp với bản vẽ đo đạc áp ranh của cơ quan chuyên môn thực hiện. Thực tế trong quá trình sử dụng, các bên đều thừa nhận ông K là chủ đất cũ đã có tranh chấp đòi lại phần quyền sử dụng đất bị bà M lấn chiếm cho con trai, nhưng cả hai bên không có cung cấp kết quả giải quyết. Ủy ban nhân dân xã B cũng không cung cấp biên bản hòa giải giữa ông K và bà M nên cũng không rõ kết quả, tuy nhiên điều này cũng đã thể hiện việc tranh chấp có xảy ra khi bà M lấy đất cho ông P.

Vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông Võ Văn K, sau đó thửa đất đã chuyển nhượng sang tên nhiều người và đến nay nguyên đơn đang được đứng tên quyền sử dụng đất, việc khởi kiện của nguyên đơn đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm là có căn cứ nên được chấp nhận là có căn cứ.

[2.5] Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị M: Bà M cũng có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận phần đất 320m^2 đất này của bà. Sau khi xem xét nguồn gốc đất tranh chất và kiểm tra lại toàn bộ nguồn gốc đối diện tích đất của bà Nguyễn Thị M hiện đang sử dụng, xét thấy: Phần đất bà M đang sử dụng bà M cho rằng có nguồn gốc từ trước năm 1975, là từ cụ Trần Thị L (là Mẹ Việt Nam anh hùng đã mất). Năm 2010, bà Nguyễn Thị M được Uỷ ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BB 566807 ngày 31/3/2010 phần đất diện tích 1060,3m^2, thửa đất số 1, tờ bản đồ số 5, bộ địa chính xã W, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, đến năm 2014, bà Nguyễn Thị M chuyển mục đích một phần thửa 01 thành thửa 561 diện tích

300m^2. Toàn bộ phần diện tích này bà M sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Riêng phần đất bà M lấy cho con là ông P, bà T1 và đang tranh chấp là nằm ngoài diện tích quyền sử dụng đất bà M đã được cấp, và vị trí nằm sát phần đất bà M đang sử dụng.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, ông P cũng thừa nhận phần tranh chấp là nằm ngoài diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận, nhưng có nguồn gốc của mẹ là Nguyễn Thị M. Năm 2019 Bà M có đề nghị được đăng ký kê khai lại để được cấp giấy chứng nhận nhưng không được chấp nhận vì nằm trong đất của ông K. Vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M là đúng vì toàn bộ phần tranh chấp ông K đã kê khai, đăng ký và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận từ thời điểm 2001 và ông K đã tặng cho con là Võ Thị D, bà D cũng chuyển nhượng đến nay qua nhiều người.

Từ 31/03/2010, là thời điểm bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số BB 566807 với diện tích 1060,3m^2.

Thời điểm ông K được cấp là ngày 29/03/2001, ông K cấp giấy trước bà M. Vậy trường hợp này nếu bà M phát hiện ông K đã được cấp giấy trên phần đất của mình thì bà M phải có nghĩa vụ khiếu nại hoặc tranh chấp mới là phù hợp. Nhưng từ đó đến nay bà M không có ý kiến gì mà hiện nay bà M mới yêu cầu đăng ký và công nhận. Trên thực tế thì từ lâu ông K là người tranh chấp yêu cầu bà M trả đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bà M là có cơ sở.

[2.6] Đối với việc xây dựng căn nhà của vợ chồng ông P, bà T1. Theo lời khai tại phiên tòa cùng với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì căn nhà xây dựng từ 2005 đến nay đã khai thác sử dụng xuống cấp hư hỏng nghiêm trọng. Quá trình sử dụng ông P, bà T1 không có đăng ký, cũng không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ chính sách gì của Nhà nước đối với thửa đất này. Ông P, bà T1 cũng xác định đây không phải là đất của hai vợ chồng tạo lập mà chỉ xây nhà ở nhờ. Do đó, phần xây dựng này sẽ được xem xét hoàn lại giá trị là cũng phù hợp, việc nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho gia đình bà M và ông P, bà T1, ông A và bà T2 số tiền 150.000.000 đồng để hỗ trợ di dời trả lại tài sản cho ông T, bà H là cao hơn so với biên bản định giá của Hội đồng định giá Uỷ ban nhân dân huyện C, nên chấp nhận.

[2.7] Phía bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để đưa hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại xem xét lại về chứng cứ, tuy nhiên bị đơn không nêu được sự vi phạm của bản án sơ thẩm, cần thu thập tài liệu chứng cứ gì, nhằm giải quyết về vấn đề gì khi hủy án sơ thẩm để giải quyết lại. Nên không đủ căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

Từ cơ sơ đó, bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với Hội đồng xét xử phúc thẩm cùng quan điểm nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà M sinh năm 1938 là người cao tuổi được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 262/2026/DS-ST ngày 11/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 Thành phố Hồ Chí Minh.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh T và bà Lưu Thị Ngọc H.

- Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Hoàng P, bà Trần Thị Thu T1, cháu Nguyễn Hoàng A và cháu Nguyễn Thị Mỹ T2 di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà và đất để trả lại phần đất diện tích 325,5 m^2 thuộc thửa phân chiết 3-1 và diện tích 39,7m^2 thuộc thửa phân chiết 3-3, tờ bản đồ số 3, bộ địa chính xã W, huyện C (Nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung T đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 27/11/2025; gồm: Nhà cấp 4 xây dựng năm 2005: Móng gạch, tường xây gạch không tô, nên lót gạch tàu, mái lộp tôn; Nhà vệ sinh xây dựng năm 2005: móng gạch tường xây gạch tô xi măng bên trong, phía ngoài không tô, nên xi măng mái lộp tôn; Chuồng heo xây dựng năm 2006: cột xi măng, nên xi măng, mái tôn; Hàng rào (bên hông nhà) xây dựng năm 2006: trụ xi măng, lưới B40; Cổng rào phía trước xây dựng năm 2007: cột xi măng xây tô, trụ sắt, cánh cổng bằng sắt để ông T và bà H được toàn quyền sở hữu tài sản.

- Ông T và bà H tự nguyện hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Hoàng P, bà Trần Thị Thu T1, cháu Nguyễn Hoàng A và cháu Nguyễn Thị Mỹ T2 số tiền 150.000.000 đồng để di dời ra khỏi nhà và đất để trả lại hiện trạng nhà đất phần đất diện tích 325,5 m^2 thuộc thửa phân chiết 3-1 và diện tích 39,7m^2 thuộc thửa phân chiết 3-3, tờ bản đồ số 3 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh

của Trung T đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 27/11/2025 để ông T và bà H được toàn quyền sử dụng, sở hữu tài sản nói trên.

Việc hỗ trợ số tiền di dời được thực hiện ngay khi bị đơn thực hiện việc di dời xong.

Kể từ ngày các ông, bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Hoàng P, Trần Thị Thu T1, Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Thị Mỹ T2 có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Huỳnh Minh T, bà Lưu Thị Ngọc H không thi hành trả số tiền trên thì hàng tháng ông T, bà H còn phải trả tiền lãi cho các ông bà M, Phúc, Thủy, Ân, Tiên tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc công nhận phần đất 320m^2 cho bà Nguyễn Thị M và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 765246, số vào số cấp GCN CH05295, thừa số 03, tờ bản đồ số 5, xã W, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/5/2018 đứng tên ông Huỳnh Minh T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 765247, số vào số cấp GCN C105296, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 5, xã W, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/05/2018 đứng tên bà Lưu Thị Ngọc H.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

[3.1] Bị đơn là bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

[3.2] Hoàn lại cho ông Huỳnh Minh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.000.000đ (mười một triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0083990 ngày 08/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 Thành phố Hồ Chí Minh).

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[4] Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND TP. HCM;
- TAND khu vực 8 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 8;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phạm Thị Kim