

**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: 1117/2026/DS-PT

Ngày 01-6-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy - 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: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 5 và ngày 01 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 545/2026/TLPT-DS ngày 18/3/2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2686/2026/QĐ-PT ngày 22/4/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Phi H, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ G, khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố M, phường M, thành phố Đ).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 09/5/2026).

2. Bà Nguyễn Thị Phi Y, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp B, tổ B, khu phố B, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố M, phường M, thành phố Đ), là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2023).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1939; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà C: Ông Lê Văn T, sinh năm 1995; địa chỉ: khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2023).

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

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Nguyễn Phi V, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố M, phường M, thành phố Đ).

2. Bà Nguyễn Thị Phi Y, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp B, tổ B, khu phố B, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố M, phường M, thành phố Đ).

3. Bà Nguyễn Thị Phi O, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Ông Nguyễn Phi H1, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông Nguyễn Phi H2, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Bà Nguyễn Phi V, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố M, phường M, thành phố Đ).

7. Ủy ban nhân dân huyện D (người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Ủy ban nhân dân xã D. Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ: ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị C.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/3/2023; bản tự khai; đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/10/2025 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Y là con ruột của ông Nguyễn Phú K (đã chết) và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1951. Trong thời gian cha mẹ bà sống chung với nhau có khai hoang được 01 thửa đất vào năm 1983 để trồng cây điều và khoảng mấy năm sau thì cha mẹ bà có cho bà N mượn đất cất chòi ở để đi làm thuê. Năm 2000 cha mẹ bà đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 531799, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009 QSDD/314/QĐ-UB/2000 do UBND huyện D cấp vào ngày 05/6/2000, diện tích hơn 46.000m², sau nhiều lần tách ra chia cho các anh em, diện tích còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.586,9m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ 39 (thửa gốc 96 tờ bản đồ 77). Sau này bà N bỏ đi đâu không ai biết, thấy ông S và bà C vào đó ở nhưng không nói gì với cha mẹ bà. Lúc này các anh, chị, em của bà Y người thì đi lập gia đình, người thì đi làm ăn xa mấy năm mới về thăm nhà 01 lần thì các anh chị em mới hỏi cha mẹ bà tại sao đất nêu trên của gia đình mà người khác canh tác, sử dụng thì cha mẹ bà mới nói là để qua nói ông S và bà C trả lại đất. Do vậy, nên anh chị em của bà không hỏi lại vì nghĩ cha mẹ bà cho bà C ông S mượn và anh chị em bà cũng thấy đất đã được cấp sổ cho hộ ông Nguyễn Phú K đứng tên chủ sử dụng. Sau đó gia đình bà có qua nhà ông S và bà C để yêu cầu trả lại đất nhưng ông S và bà C không trả. Nay bà Y đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn S phải có nghĩa vụ trả lại cho gia đình bà phần đất có diện tích là 7.586,9m² (đo đạc thực tế là 8.193,3m²) thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ 39 (thửa gốc 96 tờ bản đồ 77) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 531799, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009 QSDD/314/QĐ-UB/2000 được UBND huyện D cấp vào ngày 05/6/2000 cho hộ ông Nguyễn Phú K.

Đối với phần diện tích chênh lệch theo đơn khởi kiện, bà Y đã đại diện bà H khởi kiện bổ sung, đề nghị Toà án buộc bị đơn trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 8.193,3m².

- Về kết quả đo đạc, định giá: Thống nhất với kết quả đo đạc, định giá và không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, phía nguyên đơn không đồng ý.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 13/3/2023 của bà Nguyễn Phi H (bản gốc); Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai và Quyết định thành lập Hội đồng hoà giải tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Phi H và bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn S của UBND xã Đ, huyện D (bản gốc); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 531799, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009 QSDD/314/QĐ-UB/2000 được UBND huyện D cấp vào ngày 05/6/2000 cho hộ ông Nguyễn Phú K (bản phô tô); hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 531799, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009 QSDD/314/QĐ-UB/2000 được UBND huyện D cấp vào ngày 05/6/2000 cho hộ ông Nguyễn Phú K (bản phô tô có đóng dấu treo của Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai huyện D do nguyên đơn thu thập); Hợp đồng uỷ quyền ngày 24/5/2023 (bản chính).

Ngoài ra, đại diện nguyên đơn không có yêu cầu gì khác và cũng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

** Tại Bản tự khai của đại diện theo uỷ quyền của bị đơn; Đơn yêu cầu phản tố và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lê Văn T trình bày:*

Về nguồn gốc đất tranh chấp là do bà C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc N (đã chết) từ năm 1988, phần đất bà C nhận chuyển nhượng từ bà N có diện tích khoảng 7000m², phần đất tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, phần đất bà C nhận chuyển của bà N giáp với phần đất gia đình ông K. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, bà C đã trồng cây điều, rồi sau đó chuyển qua trồng cây trà, rồi thanh lý cây trà trồng cây cao su. Hiện nay, bà C đã khai thác cây cao su được 07 năm. Từ năm 1988 cho tới nay, bà C và ông S là người quản lý, sử dụng phần đất này nhưng chưa đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2000 ông Nguyễn Phú K là cha ruột của bà H đi đăng ký quyền sử dụng đất, thời điểm này do máy bay chụp không ảnh nên đã chụp luôn phần đất của gia đình bà C đang quản lý, sử dụng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông K và hộ ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần đất của gia đình bà C. Bà C đã nhiều lần yêu cầu ông K trả lại diện tích đất trên nhưng ông K hứa hẹn là sẽ đi điều chỉnh sổ để trả lại đất cho bà C nhưng ông K không thực hiện, hiện ông K đã chết và các con ông K đi khởi kiện bà C.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà C có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 531799, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009 QSDĐ/314/QĐ-UB/2000 được UBND huyện D cấp vào ngày 05/6/2000 cho hộ ông Nguyễn Phú K và yêu cầu gia đình ông K gồm bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Phi H, bà Nguyễn Thị Phi Y, bà Nguyễn Thị Phi O, ông Nguyễn Phi H2, và ông Nguyễn Phi H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị C phần đất theo đo đạc thực tế là 8.193,3m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ 39 (thửa gốc 96 tờ bản đồ 77) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 531799, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009 QSDĐ/314/QĐ-UB/2000 được UBND huyện D cấp vào ngày 05/6/2000 cho hộ ông Nguyễn Phú K. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

Về kết quả đo đạc, định giá: Thống nhất với kết quả đo đạc, định giá và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Chứng cứ bị đơn cung cấp: Xác nhận của người làm chứng là các ông, bà Võ Văn L1, Võ Văn M, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị B1, Dương Thị T3, Nguyễn Thị Diễm T4 và Nguyễn Ngọc P (bản chính); Đơn xác nhận nguồn gốc đất (bản chính, do người làm chứng xác nhận).

Ngoài ra, đại diện bị đơn không có yêu cầu gì khác và cũng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Phi O, bà Nguyễn Phi V, ông Nguyễn Phi H1, ông Nguyễn Phi H2 và bà Nguyễn Phi H, có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tuy nhiên thống nhất ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã D. Thành phố Hồ Chí Minh tại văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt: Việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phú K là đúng quy định. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật giải quyết.

Người làm chứng bà Dương Thị T3, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Ngọc P: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2025 thống nhất trình bày các ông bà là hàng xóm của ông Nguyễn Phú K và bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn S. Về nguồn gốc đất tranh chấp là do bà C nhận chuyển nhượng từ bà N từ năm nào thì không nhớ, chỉ nghe nói lại chứ không trực tiếp chứng kiến, tuy nhiên các ông bà xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà C và ông S.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị B1, ông Võ Văn L1: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2025 và tại phiên tòa thống nhất trình bày các ông bà có quan hệ họ hàng với bà C. Về nguồn gốc đất tranh chấp là do bà C nhận chuyển nhượng từ bà N từ năm nào thì không nhớ, chỉ nghe nói lại chứ không trực tiếp chứng kiến, tuy nhiên các ông bà xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà C và ông S.

Người làm chứng bà Phạm Thị Mộng T5, ông Trần Văn Đ: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2025 thống nhất trình bày các ông bà là hàng xóm của ông Nguyễn Phú K và bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn S. Ông Đ, bà T5 ở chung xóm với ông K hơn 30 năm. Về nguồn gốc đất tranh chấp, ông bà xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông K.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Diễm T4 (vắng mặt tại phiên tòa), tại đơn xác nhận bà T4 xác định nguồn gốc đất tranh chấp do mẹ của bà là bà N bán cho bà C, tuy nhiên tại Bản tự khai ngày 20/01/2025 trình bày: Do sự việc đã lâu, hiện bà T4 không nhớ, đề nghị Tòa án xem xét.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 34, 35, 39, 74, 147, 227, 228, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 4, 5, 6, 26, 31, 37, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 138, 235, 236 của Luật Đất đai 2024;
- Căn cứ Điều 5 Luật đất đai 1987;
- Căn cứ các Điều 166, 169, 175, 176, 189, 190 của Bộ luật Dân sự năm 2015

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn bà Nguyễn Phi H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C đối với yêu cầu “Hủy giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 531799, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009 QSDD/314/QĐ-UB/2000 được UBND huyện D cấp vào ngày 05/6/2000 cho hộ ông Nguyễn Phú K và công nhận phần đất theo đo đạc thực tế là 8.193,3m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ 39 (thửa gốc 96 tờ bản đồ 77) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn S.

2.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn S trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Phi H cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Phi Y, Nguyễn Thị Phi O, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Phi H2, Nguyễn Phi V phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 8.193,3m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ 39 tờ bản đồ 39 (thửa gốc 96 tờ bản đồ 77), theo giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 531799, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009 QSDD/314/QĐ-UB/2000 được UBND huyện D cấp vào ngày 05/6/2000 cho hộ ông Nguyễn Phú K (có bản vẽ kèm theo).

2. 2. Nguyên đơn bà Nguyễn Phi H cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Phi Y, Nguyễn Thị Phi O, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Phi H2, Nguyễn Phi V có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn S trị giá 420 cây cao su là 184.800.000 đồng và được sở hữu 420 cây cao su.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/02/2026, bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 09/02/2026, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 08/QĐ-VKS-DS ngày 09/02/2026 để kháng nghị đối với Bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ tư cách người làm chứng; chưa làm rõ sự mâu thuẫn về thời điểm khai phá đất của gia đình ông K; chưa làm rõ ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng, trồng cây trên đất; đánh giá quá cao lời khai của người làm chứng phía nguyên đơn; đồng thời cho rằng việc bà C, ông S sử dụng

đất công khai, liên tục từ năm 1988 đến nay mà không bị ai ngăn cản là căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ tách thửa đối với thửa đất số 96, chưa làm rõ nguyên nhân chênh lệch diện tích giữa diện tích được cấp và diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 335; chưa xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Phú K có đúng quy định hay không.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị C nộp ngày 10/02/2026 trong thời hạn luật định; kháng nghị của Viện kiểm sát được ban hành đúng thẩm quyền, đúng thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B là bà Nguyễn Phi V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi H2, ông Nguyễn Phi H1, bà Nguyễn Thị Phi O, Ủy ban nhân dân xã D có đơn xin giải quyết vắng mặt.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009/QSDĐ/314/QĐ-UB ngày 05/6/2000 do UBND huyện D cấp cho hộ ông Nguyễn Phú K và công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp cho ông S, bà C. Viện kiểm sát kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, cụ thể chưa thu thập hồ sơ tách thửa số 96, dẫn đến chưa làm rõ nguyên nhân chênh lệch diện tích của thửa đất số 335 và chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án; đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị C Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 39 (thửa gốc số 96, tờ bản đồ số 77) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 531799, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00009 QSDĐ/314/QĐ-UB ngày 05/6/2000 cho hộ ông Nguyễn Phú K. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận do cơ quan có

thẩm quyền cung cấp thể hiện việc kê khai, xét duyệt và cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định tại thời điểm cấp. UBND xã D cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Phú K là đúng quy định pháp luật.

Mặt khác, nguyên đơn trình bày nguồn gốc đất do ông Nguyễn Phú K và bà Nguyễn Thị B khai phá từ năm 1983, sau đó trồng điều và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Lời trình bày này phù hợp với hồ sơ đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp với lời khai của những người làm chứng là ông Trần Văn Đ và bà Phạm Thị Mộng T5. Do đó, có đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Phú K.

Trong khi đó, bị đơn cho rằng đất do bà Nguyễn Thị C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc N từ năm 1988 nhưng không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc chuyển nhượng này. Những người làm chứng do bị đơn cung cấp đều xác định chỉ nghe kể lại, không trực tiếp chứng kiến việc mua bán, chuyển nhượng. Việc ông S, bà C sử dụng đất, trồng cây cao su trên đất không phải là căn cứ làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp khi không chứng minh được nguồn gốc nhận chuyển quyền và quá trình đăng ký, kê khai theo quy định của pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị C không có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ tách thửa số 96 nên chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ tách thửa số 96 là thiếu sót trong hoạt động thu thập chứng cứ. Tuy nhiên, thiếu sót này đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục, ngày 15/5/2026, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 30 đã có Công văn số 1055/VN30-HC về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ theo Quyết định thu thập tài liệu chứng cứ số 112/2026/QĐ-CCTLCC ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi xem xét hồ sơ cấp đất, xét thấy, thửa đất số 96 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Phú K với diện tích 40.008,4m²; sau đó được đính chính diện tích còn 40.008m² vào ngày 07/3/2008 và tiếp tục được tách thành các thửa số 332, 333, 334 và 335. Mặc dù tổng diện tích các thửa sau khi tách có sự khác biệt về số liệu so với diện tích sau đính chính và thửa đất số 335 có diện tích đo đạc thực tế lớn hơn diện tích ghi nhận trên giấy chứng nhận là 606,4m², nhưng toàn bộ diện tích 8.193,3m² hiện đang tranh chấp đều nằm trong phạm vi ranh giới sử dụng thực tế của thửa đất số 335 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 111-2024 ngày 25/3/2024.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất về vị trí, ranh giới khu đất tranh chấp; không có tranh chấp với chủ sử dụng đất liền kề; cũng không

có căn cứ xác định phần diện tích chênh lệch 606,4m² là do chồng lấn với diện tích đất của người khác hoặc phát sinh từ một quan hệ pháp luật khác cần phải giải quyết trong vụ án này.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ tách thửa số 96 không làm thay đổi bản chất vụ án, bởi lẽ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kết quả đo đạc thực tế, lời khai của các bên đương sự và những người làm chứng đã đủ cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Nguyễn Phú K; đồng thời bị đơn không chứng minh được căn cứ hợp pháp đối với yêu cầu phản tố của mình.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy thiếu sót nêu trên không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến việc giải quyết đúng đắn vụ án, không thuộc trường hợp phải hủy án theo quy định tại khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thanh toán cho bị đơn giá trị 420 cây cao su với số tiền 184.800.000 đồng và được sở hữu số cây cao su này, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về nội dung này. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc giải quyết của cấp sơ thẩm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các bên nên tiếp tục giữ nguyên.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ căn cứ xác định Bản án dân sự sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ các chứng cứ quan trọng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, giải quyết đúng yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của các đương sự. Kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị C và kháng nghị của Viện kiểm sát đều không có căn cứ chấp nhận.

[7] Trong thời gian Hội đồng xét xử nghị án kéo dài, đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phi Y có văn bản trình bày ý kiến đề ngày 29/5/2026 đồng ý hỗ trợ cho Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị C số tiền 100.000.000 đồng. Đây là ý chí tự nguyện của phía nguyên đơn, không ai ép buộc, không trái đạo đức xã hội và quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà Nguyễn Thị C là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 4, 5, 6, 26, 31, 37, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 138, 235, 236 của Luật Đất đai 2024;

- Căn cứ Điều 5 Luật đất đai 1987;

- Căn cứ các Điều 166, 169, 175, 176, 189, 190 của Bộ luật Dân sự năm 2015

- Căn cứ 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;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 08/QĐ-VKS-DS ngày 09/02/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị C; ghi nhận ý chí tự nguyện của đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phi Y, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn bà Nguyễn Phi H.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C đối với yêu cầu “Hủy giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 531799, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009 QSDD/314/QĐ-UB/2000 được UBND huyện D cấp vào ngày 05/6/2000 cho hộ ông Nguyễn Phú K và công nhận phần đất theo đo đạc thực tế là 8.193,3m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ 39 (thửa gốc 96 tờ bản đồ 77) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn S.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn S trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Phi H cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Phi Y, Nguyễn Thị Phi O, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Phi H2, Nguyễn Phi V phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 8.193,3m² thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ 39 tờ bản đồ 39 (thửa gốc 96 tờ bản đồ 77), theo giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 531799, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009 QSDD/314/QĐ-UB/2000 được UBND huyện D cấp vào ngày 05/6/2000 cho hộ ông Nguyễn Phú K (có bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

- Nguyên đơn bà Nguyễn Phi H cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Phi Y, Nguyễn Thị Phi O, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Phi H2, Nguyễn Phi V có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn S trị giá của 420 cây cao su là 184.800.000 đồng và được sở hữu 420 cây cao su.

1. 3. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản:

1.3.1. Chi phí xem xét thẩm định và định giá: Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị C phải nộp 3.837.357 đồng để trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Phi H.

1.3.2. Bà Nguyễn Thị C được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn S phải chịu 81.459.800 đồng.

1.3.3 Nguyên đơn bà Nguyễn Phi H cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Phi Y, Nguyễn Thị Phi O, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Phi H2, Nguyễn Phi V phải liên đới chịu 9.240.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

1.4. Nguyên đơn bà Nguyễn Phi H tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị C tiền gìn giữ, cải tạo và làm tăng giá trị đất với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị C được miễn theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S phải nộp số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai Thu tạm ứng án phí, Lệ phí Tòa án số 0012455 ngày 12/02/2026 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 18 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 18 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (14).

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

Nguyễn Trung Dũng

