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: 645/2026/DS-PT
Ngày: 02-4-2026
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 Cao Minh Vỹ

Ông Trương Văn Tâm

***- 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: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 3 và 02 tháng 4 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 1587/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1030/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 3229/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lã Công Đ, sinh năm 1958 (vắng mặt) và bà Kiều Thị X, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường Đ, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Đặng Văn S, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Số C đường B, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Trung đoàn B2 thuộc Sư đoàn C2

Địa chỉ: Số A N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H, chức vụ: Trung Đoàn trưởng Trung đoàn B2 (có mặt);

Ông Trần Văn H ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Văn H1, chức vụ: Trợ lý tác chiến, phụ trách công tác quản lý và sử dụng đất quốc phòng của Sư đoàn C2.

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

- Ông Kiều Văn N, sinh năm 1975 (có mặt) và bà Hoàng Thị C, sinh năm 1982 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường Đ, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Bùi Văn N1, sinh năm 1970 (có mặt) và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường Đ, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Trung đoàn B2 thuộc Sư đoàn C2

- *Kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1992, gia đình ông Trần Văn B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lã Công Đ bà Kiều Thị X một mảnh đất diện tích khoảng 3.200m^2 thuộc thửa đất số 521(số mới là 39, 43), tờ bản đồ số 33 (số mới là 73), tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 521). Diện tích đất này là một phần trong tổng diện tích 10.000m^2 có nguồn gốc do gia đình ông B sử dụng trước năm 1975 trồng điều và nuôi cá. Ông B chuyển nhượng đất cho ông Đ bà X với số tiền là 12.000.000 đồng, có sơ đồ vị trí cụ thể như sau: Đông giáp đơn vị Tiểu đoàn E (tên lửa), T giáp đường đi B, Nam giáp đất ông B (còn lại), Bắc giáp đất bà N2. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng của ông B là đất trống, không có bờ ao hay tường rào bao quanh. Toàn bộ thủ tục sang nhượng giữa ông Đ và ông Ba chỉ bằng giấy tờ viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Đ quản lý, sử dụng đất để nuôi cá và có làm một cái chòi trông coi cá. Quá trình sử dụng đất công khai, không ai có ý kiến gì.

Năm 1993, Ủy ban nhân dân phường A tổ chức đo vẽ bản đồ giải thửa nhưng do giấy tờ mua bán viết tay nên ông Đ không đăng ký được, còn ông Ba cho rằng ông B đã bán đất cho ông Đ nên ông B không còn quyền để đăng ký, ông Ba chỉ đăng ký phần đất còn lại và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P803484 ngày 05-6-2000, diện tích đất này giáp ranh đất của ông Đ.

Năm 2010, ông Đ bà X làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở 3.200m^2 thuộc thửa đất số 521 (đo vẽ thực tế là 3.467,4m^2), tuy nhiên thửa đất này Đoàn tên lửa lại đăng ký tại sổ mục kê nên Ủy ban nhân dân phường A1 tiến hành xác minh thì Tiểu đoàn tên lửa E xác nhận Tiểu đoàn không quản lý và sử dụng thửa đất này và Trung đoàn B2 cũng đã xác nhận ý kiến của chỉ huy Tiểu đoàn tên lửa E là đúng.

Ngày 31-02-2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V có văn bản đề nghị Sư đoàn C2 hỗ trợ cung cấp thông tin về thửa đất số 521 mà ông Đ xin

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11-5-2011 Sư đoàn C2 có văn bản số 687 trả lời Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V về phần đất ông Đ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ngoài ranh đất đơn vị quản lý.

Sau khi có văn bản trả lời của Sư đoàn C2 thì ngày 20-5-2011, Ủy ban nhân dân thành phố V có Thông báo số 100 về việc thu hồi khu đất này để thực hiện dự án tổ hợp khu nhà ở, thương mại, dịch vụ trục đường E, phường A, 12 thành phố V. Ủy ban nhân dân thành phố V chỉ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Đ 58,8m^2 trong tổng số 3.467,4m^2 gia đình ông Đ đang sử dụng, do diện tích đất 58,8m^2 nằm ngoài quy hoạch dự án tổ hợp khu nhà ở, thương mại. Đối với phần diện tích đất còn lại nằm trong quy hoạch nên chưa được cấp Giấy chứng nhân quyền sử dụng đất.

Năm 2023, Tiểu đoàn tên lửa E- Trung đoàn B2 tự ý dựng hàng rào lưới B40 sang phần đất của gia đình ông Đ đang sử dụng và xảy ra tranh chấp đất với gia đình ông Đ. Mặc dù đã được Ủy ban nhân dân phường A1 hòa giải nhưng phía Trung đoàn B2 vẫn không đồng ý.

Ông Lã Công Đ và bà Kiều Thị X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Tiểu đoàn tên lửa E -Trung đoàn B2- Sư đoàn C2 tháo dỡ toàn bộ hàng rào lưới B40 trả lại diện tích đất 3.408,6m^2 cho gia đình ông Lã Công Đ.

[2] Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ý kiến của Sư đoàn C2 cũng như của Trung Đoàn B2 là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà X.

Phần diện tích đất tranh chấp 3.185m^2 nằm trong tổng diện tích 63.359m^2 đất quốc phòng do Trung đoàn B2 quản lý và sử dụng. Theo phiếu chuyển hồ sơ số 2417 ngày 03-11-2011, Phòng T4 nêu rõ diện tích đất ông Đ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay đang tranh chấp do Đoàn Tên lửa đăng ký sử dụng trong sổ mục kê. Theo bản tường trình về việc xin đăng ký đất của ông Đ được Tiểu đoàn trưởng E – ông Đỗ Trọng H2 xác nhận ngày 10-01-2002 rằng Tiểu đoàn tên lửa E không quản lý và sử dụng thửa ao của ông Đ. Tuy nhiên đến ngày 29-11-2010, Văn phòng có làm việc với ông H2 thì ông H2 cho rằng do ông chỉ quản lý đất bộ đội tên lửa trên giấy tờ, nên ông chưa biết rõ đất ông Đ có nằm trong đất bộ đội tên lửa hay không.

Theo biên bản làm việc ngày 15-12-2003 giữa đại diện Ủy ban nhân dân phường A1 với đại diện của Tiểu đoàn tên lửa E và Trung đoàn B2 thì *"Theo ý kiến của đơn vị hiện nay khu đất có một số hộ dân lấn chiếm như:...Hiện còn một phần diện tích khoảng 3.900m^2 nằm trên tờ bản đồ số 33, thửa 251 đang được 04 hộ gia đình chiếm sử dụng gồm: 1-ông Nguyễn Văn N4 (số nhà A Đ). 2-ông Trần Đức T1 (mới có móng). 3- ông Bùi Văn N1 (số nhà A Đ) và 4- ông Kiều Văn N (số nhà A Đ). Qua làm việc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì được biết ông N và ông N1 đều không biết nguồn gốc đất trước đây mà chỉ biết nhận chuyển nhượng lại của ông Đ năm 2001 và xây dựng nhà ở đến nay"*. Như vậy, Ủy ban nhân dân phường A1 xác nhận vào ngày 19-6-2010 nguồn gốc đất là do gia đình ông B khai phá trước năm 1975 sử dụng đến năm 1992 chuyển nhượng cho ông Đ là chưa có cơ sở.

Ngày 11-5-2011, Sư đoàn C2 có Công văn số 678/SĐ-PTM v/v trả lời Công văn số 521/NV.VPĐKQSDĐ do đồng chí Bùi Văn T2, Sư đoàn trưởng ký gửi Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V. Nội dung công văn nêu rõ: *"Sư đoàn C2 xác nhận phần đất ao mà hộ ông Lã Công Đ xin đăng ký không thuộc đất quốc phòng do Tiểu đoàn E quản lý".*

Như trình bày ở phần trên là do Tiểu đoàn tên lửa E không nắm rõ phần diện tích đất của bộ đội quản lý nên dẫn đến việc xác nhận sai, chính vì vậy ngày 17-4-2014, Sư đoàn C2 có Công văn số 428/SĐ-PTM thu hồi Công văn số 678/SĐ-PTM v/v trả lời Công văn số 521/NV.VPĐKQSDĐ do đồng chí Bùi Văn T2, Sư đoàn trưởng ký gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V và Ủy ban nhân dân phường A1, thành phố V. Nội dung công văn Sư đoàn C2 đã *"Quyết định thu hồi Công văn số 678/SĐ-PTM v/v trả lời Công văn số 521/NV.VPĐKQSDĐ do Đ/c Bùi Văn T2, Sư đoàn trưởng ký gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V".*

Do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ bà X 58,8m^2 nên Sư đoàn C2 cũng như Trung đoàn B2 tôn trọng ý kiến của địa phương và không có ý kiến gì. Phần diện tích đất còn lại cũng chính là phần đất hiện đang tranh chấp thuộc đất quốc phòng được Bộ Q, Quân chủng PK-KQ giao cho để quản lý và sử dụng, việc xây dựng hệ thống tường rào bảo vệ nêu trên là đúng quy định và từ nguồn ngân sách Quốc phòng. Việc ông Đ bán đất cho ông N và ông N1, sau đó hai ông này làm nhà trên đất là không đúng.

Yêu cầu khởi kiện của ông Lã Công Đ kiện buộc Tiểu đoàn tên lửa E, Trung đoàn B2, Sư đoàn C2 phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào và trả lại diện tích 3.408,6m^2 thuộc thửa đất số 521 cho gia đình ông Đ là không có cơ sở.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện của Sư đoàn C2 và Trung đoàn B2 xác nhận theo Giấy phép sử dụng số 255/GP ngày 24-5-1984 của Ủy ban nhân dân Đ – Côn Đảo giao cho Sư đoàn C2 thuộc Quân chủng phòng không xây dựng trận địa E với tổng diện tích đất được sử dụng là 05 hecta (50.000m^2) theo Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2500. Khi giao đất không có sơ đồ vị trí, không có biên bản bàn giao đất. Hiện nay Tiểu đoàn tên lửa E sử dụng 63.900m^2, không có quyết định hay giấy giao đất nào của Ủy ban nhân dân Đ – C cũng như Ủy ban nhân dân tỉnh B hay Ủy ban nhân dân thành phố V đối với diện tích đất 63.900m^2.

[3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Bùi Văn N1 và bà Nguyễn Thị K trình bày:

Phần đất ông N1 bà K đang ở diện tích 5m x 40m = 200m^2 có nguồn gốc là một phần trong tổng diện tích đất hơn 3.000m^2 do ông vợ chồng Đ bà X mua của ông B vào năm 1992.

Vào năm 2001, ông Đ có mở xưởng gỗ, ông N1 làm thuê cho ông Đ. Khi đó trên đất có một căn nhà lá và do ông N1 bà K không có nhà ở nên vợ chồng ông Đ đã cho ở nhờ. Vì mỗi lần mưa nhà dột, nên ông N1 bà K đã sửa chữa lại nhà. Trong quá trình ở, ông N1 bà K đã đề xuất với ông Đ là bán một phần diện tích đất để ông N1 bà K ở và tiền chuyển nhượng lấy từ tiền công ông N1 làm thuê cho ông Đ, điều này được vợ chồng ông Đ đồng ý. Ông Đ bà X đã bán cho ông N1 bà K diện tích đất ngang 5m, dài 40m.

Năm 2002, ông N1 bà K đăng ký tạm trú tại phần đất đó và được Ủy ban nhân dân phường A đồng ý.

Năm 2003, ông Đ đã viết giấy tay bán phần đất cho ông N1 bà K. Trong quá trình ở từ năm 2001 đến nay, T 261 thuộc Sư đoàn C2 không có ý kiến gì.

Năm 2012, ông N1 bà K chính thức được nhà nước cho đóng thuế phần đất đang ở.

Đến năm 2021, nhà nước thu hồi 14,2m^2 đất của ông N1 bà K làm đường C và bồi thường cho ông N1 bà K số tiền hơn 400.000.000 đồng. Sau khi nhà nước thu hồi phần đất 14,2m^2 có phạm vào nhà nên ông N1 bà K có phá đi một phần nhà và sau đó có xin Ủy ban nhân dân phường 12 cho sửa chữa lại và được đồng ý.

Từ năm 2001 cho đến nay ông N1 bà K ở đó, không có ai tranh chấp và Trung Đoàn B2 thuộc Sư đoàn C2 cũng không có ý kiến gì. Vì diện tích đất ông N1 bà K đang sử dụng chưa đủ điều kiện để tách thửa nên hiện nay ông N1 bà K chưa thực hiện được thủ tục sang tên đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ với Trung Đoàn B2 thuộc Sư đoàn C2 thì ông N1 bà K không có ý kiến gì. Việc mua bán của ông N1 bà K với vợ chồng ông Đ nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Trong vụ án này, ông N1 bà K không tranh chấp và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ông Kiều Văn N và bà Hoàng Thị C trình bày:

Phần đất ông N bà C đang ở diện tích 6m x 40m = 240m^2 có nguồn gốc là một phần trong tổng diện tích hơn 3000m^2 của vợ chồng ông Đ bà X mua của ông B vào năm 1992.

Năm 2001, ông Đ có mở xưởng gỗ, ông N làm thuê cho ông Đ. Khi đó trên đất có một căn nhà lá và do ông N bà C không có nhà ở nên vợ chồng ông Đ đã cho ông N bà C và vợ chồng ông N1 ở nhờ. Cuối năm 2001, ông N bà C đã xây nhà ở. Trong quá trình ở, ông N bà C đã đề xuất với ông Đ bán cho ông N bà C một phần diện tích đất để ở và tiền chuyển nhượng lấy từ tiền công ông N làm thuê cho ông Đoàn T3 vào và được vợ chồng ông Đ đồng ý. Ông Đ bà X đã bán cho ông N bà C diện tích đất ngang 6m, dài 40m.

Năm 2003, ông Đ đã viết giấy tay bán phần đất cho ông N bà C. Trong quá trình ở từ năm 2001 đến nay, T 261 thuộc Sư đoàn C2 không có ý kiến gì.

Năm 2012, ông N chính thức được nhà nước cho đóng thuế phần đất đang ở. Từ năm 2001 cho đến nay gia đình ông N ở đó, không có ai tranh chấp và Trung Đoàn B2 thuộc Sư đoàn C2 cũng không có ý kiến gì. Vì diện tích đất ông N bà C đang sử dụng chưa đủ điều kiện để tách thửa nên hiện nay chưa thực hiện được thủ tục sang tên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ với Trung Đoàn B2 thuộc Sư đoàn C2 thì ông N bà C không có ý kiến gì. Việc mua bán đất giữa ông N bà C với vợ chồng ông Đ nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Trong vụ án này, ông N bà C không tranh chấp và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lã Công Đ và bà Kiều Thị X về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với Trung đoàn B2, Sư đoàn C2.

Buộc Tiểu đoàn tên lửa E, Trung đoàn B2, Sư đoàn C2 tháo dỡ toàn bộ hàng rào lưới B40 trả lại diện tích đất theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 04-12-2024 có diện tích đất là 3410,2m^2, kí hiệu lô B,

các tọa độ 4-5-6-7-8-9-10-11-3-2-4 thuộc một phần thửa 39, 131 tờ bản đồ số 73 tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11-9-2025, bị đơn Trung Đoàn B2 thuộc Sư đoàn C2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 11-9-2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân giữ nguyên quyết định kháng nghị.

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 căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 Trung đoàn B2 thuộc Sư đoàn C2; quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp đã ủy quyền tham gia tố tụng. Do vậy 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 bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh:*

[2.1] Căn cứ vào đơn khởi kiện và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lã Công Đ xác định yêu cầu khởi kiện trong vụ án là khởi kiện Trung đoàn B2, yêu cầu tháo dỡ hàng rào để trả lại đất cho nguyên đơn.

Theo nguyên đơn thì diện tích đất đang tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất trước đây của ông Trần Văn B, đã chuyển nhượng lại cho nguyên đơn, theo Giấy sang nhượng ngày 12-10-1992 (BL 74-TA).

Về phía bị đơn Trung đoàn B2 thì cho rằng diện tích đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất 5 hecta (50.000m^2) do Ủy ban nhân dân Đ cấp cho Sư đoàn C2 thuộc Quân chủng phòng không, theo Giấy phép sử dụng đất ngày 24- 5-1984. Tiểu đoàn E, Trung đoàn B2 chỉ được quản lý, sử dụng trên thực địa, không có thẩm quyền quyết định các vấn đề liên quan đến diện tích đất tranh chấp.

Thấy rằng: Liên quan đến việc ông Đ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo ông Đ cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông B, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã nhiều lần có văn bản yêu cầu Sư đoàn C2 cung cấp thông tin về thửa đất mà ông Đ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sư đoàn C2 cũng có các văn bản nêu ý kiến phản hồi.

Như vậy trong vụ án này Sư đoàn C2 cần được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sư đoàn C2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của Sư đoàn C2.

[2.2] Như mục [2.1] đã nêu sự xác định của các bên đương sự về nguồn gốc đất tranh chấp. Chứng cứ mà theo nguyên đơn cho rằng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Giấy sang nhượng đất ngày 12-10-1992; quá trình quản lý sử dụng đất ổn định, lâu dài, được những người dân sống ở khu vực đất lâu năm và chính quyền địa phương xác nhận thông qua phiếu lấy ý kiến của khu dân cư (BL 71-TA), biên bản xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất (BL 72-TA). Mặt khác quá trình sử dụng đất nguyên đơn có thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước liên quan đến diện tích đất này và hơn nữa là nguyên đơn cũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần trong tổng diện tích đất mà nguyên đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 59-60 TA).

Nguyên đơn còn đưa ra viện dẫn là để xem xét cho yêu cầu xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, nguyên đơn đã có bản tường trình về việc xin đăng ký đất, đã được Tiểu đoàn tên lửa E xác nhận không quản lý sử dụng thửa đất mà nguyên đơn xin cấp, Trung đoàn B2 cũng xác nhận chữ ký của chỉ huy đơn vị E là đúng. Tiếp đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V có văn bản số 521/NV.VPĐKQSDĐ ngày 31-3-2011, yêu cầu Sư đoàn C2 cung cấp thông tin về thửa đất ông Đ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được trả lời bằng văn bản số 678/SD-PTM ngày 11-5-2011, trong đó có nội dung xác nhận phần đất nguyên đơn xin đăng ký không thuộc đất Quốc phòng do Tiểu đoàn E quản lý.

Về phía bị đơn xác định chứng cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Giấy phép sử dụng đất ngày 24- 5-1984; Sổ mục kê đăng ký đất đai năm 1993; Quyết định số 535/TTg-m ngày 15-7-1997 (BL 90- 91TA); Quyết định số 47/QĐ-TTg ngày 19-5-2024 (BL 86-89TA); Quyết định số 301/QĐ-TM ngày 23-7-1991 (BL 83-TA) và các Hợp đồng cho thuê đất của Tiểu đoàn E đối với ông Trần Văn B1 (BL 92-93TA).

Theo bị đơn thì sau khi có văn bản số 678/SD-PTM ngày 11-5-2011, xác nhận phần đất nguyên đơn xin đăng ký không thuộc đất Quốc phòng thì Sư đoàn C2 có văn bản số 428/SĐ-PTM ngày 17-01-2014, thu hồi văn bản số 678/SD-PTM ngày 11-5-2011 và xác định *"các ý kiến và chữ ký xác nhận của đồng chí Đỗ Trọng H2 tại bản tường trình về việc xin đăng ký đất của ông Lã Công Đ; Biên bản xác minh (nguồn gốc, quá trình sử dụng đất) tại phường A, TP . của ông Lã Công Đ thường trú 112 Đ, P11, TPVT: Không có tính pháp lý, trái quy định phân cấp quản lý đất đai do Bộ Q quy định".*

[2.3] Hội đồng xét xử thấy rằng tại văn bản số 678/SD-PTM ngày 11-5-2011 của Sư đoàn C2 có nội dung nêu *"...năm 1995 theo hướng dẫn của trên Đơn vị kiểm tra lại diện tích được giao, xác định ranh giới với các hộ dân liền kề, phần đất hộ ông Lã Công Đ nằm ngoài ranh đất đơn vị quản lý.*

Năm 2008 theo hướng dẫn số 314/Tg1- QH ngày 13/2/2008 của Cục T5-BTTM sau khi kiểm tra, xác định lại ranh giới với các hộ dân liền kề, đơn vị thống nhất về diện tích, ranh giới khu đất trận địa Tiểu đoàn E có diện tích 52.000m^2 đúng theo sơ đồ thể hiện năm 1995, phần đất hộ ông Lã Công Đ nằm ngoài ranh đất đơn vị quản lý. Sơ đồ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký xác nhận.

Từ kết quả trên Sư đoàn PK C2 xác nhận phần đất ao mà hộ ông Lã Công Đ xin đăng ký không thuộc đất Quốc phòng do Tiểu đoàn E quản lý..."

Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm cần thiết phải xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ là sơ đồ năm 1995 đã được đề cập bên trên.

[2.4] Ngoài ra khi giải quyết vụ án này cũng cần làm rõ thêm về quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp giữa các đương sự.

Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ chứng cứ 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 một phần kháng cáo của bị đơn Trung đoàn B2; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, 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.

[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 Trung đoàn B2 được chấp nhận một phần nên Trung đoàn B2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

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 Trung đoàn B2.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 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:***

Trung đoàn B2 không phải chịu, hoàn trả cho Trung đoàn B2 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0016967 ngày 12-9-2025 của cơ quan Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 02-4-2026).

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 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