

Bản án số: 1484/2026/DS-PT

Ngày: 05-8-2026

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 Nguyễn Ngọc Mai.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch;

Ông Nguyễn Thanh Tùng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 7 và ngày 05 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án
dân sự thụ lý số 796/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026 về việc “tranh
chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa
án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3676/2026/QĐ-PT
ngày 05 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1976; địa chỉ: số B, đường N,
tổ D, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P,
phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1983; địa chỉ:
2, đường N, khu phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số I,
đường Đ, khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện
theo ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền ngày 23/12/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Hoàng L, sinh năm 1993; địa chỉ: số B, đường K,
phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ
Chí Minh), có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Kiều Tất T, sinh năm 1978; địa chỉ: C, cư xá P, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền ngày 03/5/2024), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Minh K, sinh năm 1960; địa chỉ: số nhà B, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện hợp pháp: Ông Kiều Tất T, sinh năm 1978; địa chỉ: C, cư xá P, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/5/2024), có mặt.

2. Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1969; địa chỉ: 2, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1983; địa chỉ: 2, đường N, khu phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số I, đường Đ, khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/3/2024), có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Minh T2, sinh năm 2001; địa chỉ: số B, đường N, tổ D, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); chỗ ở hiện nay: số B, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Quang T3, sinh năm 1997; địa chỉ: số B đường N, tổ D, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); chỗ ở hiện nay: số B, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Năm 2004, bà Võ Thị Thu H được bà nội là bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1932 (chết năm 2018), tặng cho phần đất diện tích khoảng 60m² (ngang 2,3m và dài là 26m), đo đạc thực tế 59,8m² tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo “Giấy cho đất xây nhà ở” ngày 28/6/2004. Phần đất này nằm trong diện tích đất 2264,4m² thuộc thửa đất số 494, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 408062, sổ vào sổ cấp GCN: CH 06157 do UBND thành phố T cấp ngày 23/5/2014 cho hộ bà Nguyễn Thị L1. Đến năm 2014, bà L1 có làm hợp đồng tặng cho ông Võ Minh K diện tích đất 208,5m² thuộc thửa đất số 569, tờ bản đồ số 60 tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, khi ông K tiến hành kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất thì

ông K đã kê khai và đăng ký cả phần đất mà bà L1 đã tặng cho bà H từ năm 2004 theo “Giấy cho đất xây nhà ở” ngày 28/6/2004. Sau đó, ông Võ Minh K đã tặng cho phần đất này cho ông Võ Hoàng L quản lý, sử dụng.

Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất, bà H đã tiến hành quản lý và sử dụng đất từ năm 2004, cụ thể bà H đã tiến hành xây dựng nhà và buôn bán trên đất cho đến nay. Ngày 22/12/2023, khi Ủy ban nhân dân phường P xuống nhà bà H làm việc yêu cầu bà H di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại phần nêu trên cho ông Võ Hoàng L thì bà H mới biết phần đất bà H đang quản lý, sử dụng đã bị ông Võ Minh K đăng ký quyền sử dụng. Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên bà H gửi đơn tranh chấp đất đến Ủy ban nhân dân phường P ngày 25/12/2023. Tuy nhiên ông L không đến Ủy ban nhân dân phường để hòa giải tranh chấp (Có biên bản hòa giải kèm theo). Vì vậy, bà Võ Thị Thu H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết: Yêu cầu ông Võ Hoàng L trả lại cho bà H phần đất có diện tích 59,8m² tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) có chiều ngang là 2,3m và dài là 26m theo “Giấy cho đất xây nhà ở” ngày 28/6/2004.

Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 20/11/2024, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) công nhận phần đất diện tích 59,8m² tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) có chiều ngang 2,3m và dài là 26m thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Võ Thị Thu H. Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Hoàng L phù hợp với hiện trạng sử dụng. Bà Võ Thị Thu H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 46,6m² tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Võ Thị Thu H.

- Bị đơn ông Võ Hoàng L và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Kiều Tất T thống nhất trình bày:

Bị đơn cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoàn toàn không có cơ sở pháp lý với lý do toàn bộ “Giấy cho đất xây nhà ở” lập ngày 28/6/2004 do nguyên đơn nộp cho Tòa án để khởi kiện là hoàn toàn giả mạo (chữ viết, dấu vân tay, số CMND sai lệch....) và vấn đề này đã được ông L gửi đơn tố giác tội phạm cùng các chứng cứ đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bà Nguyễn Thị L1 trên “Giấy cho đất xây nhà ở” lập ngày 28/6/2004. Căn cứ kết luận giám định không đủ cơ sở xác định chữ ký của bà

Nguyễn Thị L1. Ngoài ra, ông L được cha là ông Võ Minh K tặng cho quyền sử dụng đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, số công chứng 10321, quyền số 09TP/CC – SCC/HĐGD. Ngày 18/10/2018, ông L 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 CN 143452, số vào sổ cấp GCN: CS12959, việc tặng cho và cấp sổ là đúng theo quy định pháp luật, do đó bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang T1 do ông Nguyễn Thanh S là người đại diện hợp pháp trình bày:* Ông T1 là chồng của bà H, ông T1 thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh K do ông Kiều Tất T là người đại diện trình bày:* Ông K là cha của ông Võ Hoàng L, ông K thống nhất ý kiến trình bày của ông L. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông K cho rằng yêu cầu này hoàn toàn không có cơ sở pháp lý, do đó ông K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang T3 và bà Nguyễn Thị Minh T2 thống nhất trình bày:* Ông Nguyễn Quang T3 và bà Nguyễn Thị Minh T2 là con ruột của bà Võ Thị Thu H và ông Nguyễn Quang T1. Hiện tại bà T2 đang sinh sống trên phần đất tranh chấp giữa bà H và ông L, phần đất này đã được bà Nguyễn Thị L1 tặng cho gia đình theo “Giấy cho đất xây nhà ở” ngày 28/6/2004 và gia đình bà T2, ông T3 đã sử dụng ổn định từ trước đến nay. Do đó, ông T3 và bà T2 hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2024 của Tòa án thể hiện trên phần đất tranh chấp là một phần căn nhà của bà H, ông T1 kết cấu tường gạch xây tô, nền gạch men, mái tole, cửa sắt kính và phần nhà tạm của bà H, ông T1 xây dựng kết cấu: mái tole, nền gạch men, tường gạch xây tô.

Tại kết luận giám định số 431/KL-KTHS, ngày 20/10/2025 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận:

- Chữ viết, chữ ký dạng chữ viết “Lùng” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng chữ viết “Lùng” trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là do cùng một người viết (ký) ra.

- Không đủ cơ sở kết luận chữ viết, chữ ký dạng chữ viết “Lùng” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng chữ viết “Lùng” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M5 là có phải do cùng một người viết (ký) ra hay không.

- Chữ viết, chữ ký dạng chữ viết “Lùng” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký dạng chữ viết “Lùng” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M6 và chữ viết họ tên Nguyễn Thị L1 (dưới chữ ký) trên các tài liệu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 là không phải do cùng một người viết (ký) ra.

- Không tiến hành giám định tuổi mực của nội dung trên tài liệu cần giám định ký hiệu A vì hiện nay Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh chưa giải quyết được các yêu cầu giám định về tuổi mực.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thu H đối với bị đơn ông Võ Hoàng L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Võ Thị Thu H và ông Nguyễn Quang T1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời phần nhà tạm, kết cấu mái tole, nền gạch men, tường gạch xây thô thuộc thửa đất số 569, tờ bản đồ số 40 tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả lại diện tích đất 46,6m² cho ông Võ Hoàng L. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục hồ sơ: bà Võ Thị Thu H phải chịu 5.164.000 đồng và đã thực hiện xong.

3. Chi phí giám định: Bà Võ Thị Thu H phải chịu 7.182.000 đồng, ông Võ Hoàng L đã nộp tạm ứng, bà Võ Thị Thu H có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Hoàng L.

4. Án phí Dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002332 ngày 02/4/2024 và biên lai thu tiền số 0008720 ngày 11/12/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho bà Võ Thị Thu H 600.000 đồng tiền chênh lệch.

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

Ngày 11/02/2026, nguyên đơn bà Võ Thị Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang T1 trình bày:

Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần nhà ở trên đất đã được bà H và ông T1 xây dựng từ năm 2002. Tuy nhiên, đến năm 2018 cơ quan có thẩm quyền mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp trên đất đã có tài sản thuộc sở hữu của người khác có đúng quy định pháp luật hay không. Đối với kết luận giám định chữ ký, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không đủ căn cứ xác định chữ ký của bà L1. Tuy nhiên, Kết luận

giám định số 431/KL-KTHS ngày 20/10/2025 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định trong 6 mẫu so sánh, có 04 mẫu (M1 đến M4) trùng khớp, mẫu M5 không đủ cơ sở kết luận, chỉ có mẫu M6 không trùng khớp. Mẫu M6 là chữ ký ghi "Lung" thay vì "Lùng" và khác với toàn bộ các mẫu chữ ký còn lại. Do đó, có cơ sở để xác định chữ ký, chữ viết trên Giấy cho đất để xây nhà ở ngày 28/6/2004 là của bà L1. Trên phần đất tranh chấp có một phần tài sản gắn liền không thể tách rời với phần còn lại của ngôi nhà, cấp sơ thẩm chưa xem xét việc tháo dỡ phần nhà trên diện tích tranh chấp có thể ảnh hưởng đến kết cấu của toàn bộ căn nhà. Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn Án lệ số 52/2021/AL ngày 25/11/2021 là chưa phù hợp. Bởi lẽ, phần đất tranh chấp hiện liền kề với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 327982, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00083QSDĐ/TXTDM do UBND thị xã T cấp cho hộ ông T1.

Bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh K trình bày: diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đúng trình tự, thủ tục; đến khi nguyên đơn khởi kiện bị đơn mới biết “Giấy cho đất xây nhà ở” lập năm 2004. Từ năm 2019 bị đơn đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất lấn chiếm và có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường P nhưng nguyên đơn không thực hiện. Bị đơn không đồng ý với việc nguyên đơn cho rằng các công trình trên đất được xây dựng từ năm 2002, vì theo bị đơn, tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khu vực tranh chấp chỉ có hàng rào nuôi gà, các công trình hiện trạng được nguyên đơn xây dựng bổ sung trong quá trình tranh chấp. Bị đơn không có yêu cầu phản tố do việc xử lý công trình xây dựng thuộc thẩm quyền của cơ quan hành chính nhà nước, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Bà H căn cứ “Giấy cho đất xây nhà ở” ngày 28/6/2004 để yêu cầu công nhận quyền sử dụng 46,6m² đất là không có cơ sở. Bởi lẽ, nguyên đơn đã xây dựng nhà từ năm 2002 khi chưa được lập giấy cho đất và chưa chuyển mục đích sử dụng đất; “Giấy cho đất xây nhà ở” vi phạm quy định về hình thức, kết luận giám định không đủ căn cứ xác định chữ ký của bà Nguyễn Thị L1 và diện tích đất cũng không đủ điều kiện tách thửa. Do đó, không có căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, việc buộc nguyên đơn tháo dỡ công trình là vượt quá phạm vi yêu cầu giải quyết của vụ án vì vấn đề này đã được xử lý bằng quyết định hành chính. Đồng thời, xét nguyên đơn đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2002 nên cần xem xét công sức gìn giữ, tôn tạo đất để bảo đảm quyền lợi. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo, sửa

một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, không tuyên buộc tháo dỡ công trình và xem xét công sức gìn giữ, tôn tạo đất cho nguyên đơn.

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, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định và thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T2 và ông Nguyễn Quang T3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định của Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 46,6m² thuộc một phần thửa đất số 569, tờ bản đồ số 40 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn ngày 18/10/2018, đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

[2.2] Nguyên đơn cho rằng đất có nguồn gốc do bà nội nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L1 tặng cho nguyên đơn phần đất có chiều ngang 2,3m, chiều dài đến hết đất theo “Giấy cho đất xây nhà ở” lập ngày 28/6/2004. Nguyên đơn xác định đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được giải quyết do diện tích không đủ điều kiện tách thửa, tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất hoặc đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận như đã trình bày.

[2.3] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện đất có nguồn gốc như sau: ngày 23/5/2014, hộ bà Nguyễn Thị L1 được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 408062 đối với thửa đất số 494, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.264,4m². Sau đó, thửa đất này được tách thành thửa số 503 và tiếp tục tách thành thửa đất số 569. Ngày 07/01/2015, bà Nguyễn Thị L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU915313, sổ vào sổ CH06895 đối với thửa đất số 569; Giấy chứng nhận được cập nhật biến động lần cuối ngày 26/4/2016.

[2.4] Ngày 13/9/2017, bà Nguyễn Thị L1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 208,5m² thuộc thửa đất số 569 cho ông Võ Minh K tại Văn phòng C1. Trên cơ sở hợp đồng này, ngày 10/11/2017 ông Võ Minh K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ CS11081. Đến ngày 15/9/2018,

ông Võ Minh K tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Võ Hoàng L theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C. Ngày 18/10/2018, ông Võ Hoàng L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN143452, số vào sổ CS12959 đối với thửa đất số 569, tờ bản đồ số 60, diện tích 208,5m².

[2.5] Như vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L1 với ông K và giữa ông K với ông L phù hợp với các quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 188, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 457 và 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn cho rằng bà L1 tặng cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tranh chấp từ năm 2004, tuy nhiên, trong quá trình bà Nguyễn Thị L1 thực hiện các thủ tục tách thửa, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2017, nguyên đơn không có ý kiến phản đối hoặc yêu cầu bảo vệ quyền lợi đối với phần diện tích đang tranh chấp. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn tự ý kê khai đối với phần diện tích đất mà bà L1 đã cho nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Xem xét “Giấy cho đất xây nhà ở” lập ngày 28/6/2004 Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 566310 vào sổ cấp giấy chứng nhận 00596/QSDĐ/H ngày 11/5/2004 (bút lục 263), quyền sử dụng đất thuộc hộ bà Nguyễn Thị L1. Tuy nhiên, “Giấy cho đất xây nhà ở” chỉ có chữ ký của bà Nguyễn Thị L1, không thể hiện ý chí của các thành viên khác trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất. Mặt khác, giấy tặng cho chỉ được lập bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực, không thể hiện đầy đủ vị trí, tứ cận, diện tích cụ thể của phần đất được cho. Như vậy, về nội dung và hình thức của “Giấy cho đất xây nhà ở” tại thời điểm xác lập chưa đủ điều kiện phát sinh hiệu lực theo quy định tại các Điều 463, 691, 692, 696 Bộ luật Dân sự năm 1995. Đối chiếu quá trình đăng ký biến động thửa đất đang tranh chấp như đã viện dẫn nêu trên với Án lệ số 52/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2021 và được công bố theo Quyết định số 594/QĐ-CA ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, thấy rằng: “Giấy cho đất xây nhà ở” chưa thỏa mãn các điều kiện để công nhận hiệu lực của giao dịch tặng cho. Do đó, trường hợp bà L1 có viết và ký tên trên “Giấy cho đất xây nhà ở” được xác lập ngày 28/6/2004 thì cũng không thỏa mãn điều kiện để công nhận hiệu lực giấy cho đất nêu trên.

[2.7] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 46,6m² cho nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

[2.8] Xét kháng cáo của nguyên đơn về phần công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.9] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Võ Thị Thu H và ông Nguyễn Quang T1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời phần nhà tạm, kết cấu mái tole, nền

gạch men, tường gạch xây tô thuộc thửa đất số 569, tờ bản đồ số 40 tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả lại diện tích đất 46,6m² cho ông Võ Hoàng L. Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2024 thể hiện hiện trạng tài sản như sau: *“Tài sản trên phần đất tranh chấp là một phần nhà của bà H, ông T1 kết cấu: tường gạch, xây tô, nền gạch men, mái tôn, kính và một phần nhà tạm của bà H, ông T1 xây dựng kết cấu: mái tôn, nền gạch men, tường gạch xây tô.”* Đồng thời, tại biên bản xem xét, thẩm định bị đơn có ý kiến: *“Phần công trình lấn chiếm phía trước giáp với mặt đường nhựa ngang 2,3m và phía sau ngang 2,5m. Đề nghị tổ đo đạc thể hiện diện tích, kết cấu...”*. Như vậy, tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ bị đơn có tham gia và biết được một phần công trình xây dựng trên diện tích đất đã cấp quyền sử dụng cho bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn liên quan đến phần công trình xây dựng trên đất tranh chấp. Đồng thời nguyên đơn xác định nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, không có yêu cầu liên quan đến phần công trình xây dựng trên đất tranh chấp. Theo nguyên tắc quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự được quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: *“Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”*. Vì vậy, trong phạm vi giải quyết của vụ án này là có công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 46,6m² cho nguyên đơn hay không nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc nguyên đơn có trách nhiệm tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp trong khi các đương sự không có yêu cầu là vượt quá phạm vi khởi kiện, khởi kiện bổ sung. Mặc dù Tòa án sơ thẩm có vi phạm nhưng vi phạm này không làm thay đổi bản chất vụ án nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần sửa một phần bản án sơ thẩm cho phù hợp với phạm vi giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với phần công trình nguyên đơn xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn, nếu có tranh chấp thì các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật. Đối với ý kiến của Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét phần công sức giữ gìn, quản lý, tôn tạo đất cũng không thuộc phạm vi khởi kiện của nguyên đơn nên nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Thu H.
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2026/DS-ST ngày 06/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:
 - 2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thu H đối với bị đơn ông Võ Hoàng L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 46,6m² thuộc một phần thửa đất số 569, tờ bản đồ số 40 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn ngày 18/10/2018, đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).
 - 2.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục hồ sơ: Bà Võ Thị Thu H phải chịu 5.164.000 đồng và đã thực hiện xong.
 - 2.3. Chi phí giám định: Bà Võ Thị Thu H phải chịu 7.182.000 đồng, ông Võ Hoàng L đã nộp tạm ứng, bà Võ Thị Thu H có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Hoàng L.
 - 2.4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002332 ngày 02/4/2024 và Biên lai thu tiền số 0008720 ngày 11/12/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho bà Võ Thị Thu H 600.000 đồng.
3. 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, 8 và 36 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.
4. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Võ Thị Thu H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014764 ngày 10/3/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA***(Đã ký)***Nguyễn Ngọc Mai**