TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 398/2026/DS-PT
Ngày 05-5-2026.
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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Ông Trần Văn Mười.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Yến Xuân – Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Lê Tấn Cường, Kiểm sát viên cao cấp Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm VKSND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/4/2026 tuyên án ngày 05/5/2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 385/2025/TLPT-DS ngày 08/12/2025, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất",* giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Thanh M**, sinh năm 1939; Địa chỉ: Số E C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1964 và ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1967; Cùng địa chỉ: Số E C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Nguyễn Thanh M (Có mặt); Luật sư Nguyễn Thanh L cùng thuộc Văn phòng L1 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Số A L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1940; đã bị Tòa án tuyên bố mất năng lực dân sự theo quyết định số: 234/2024/QĐST- DS ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 10 (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh); *Người giám hộ của bà Nguyễn Thị H:* Ông Lâm Thanh Q, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số A N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2/ Ông Lâm Chí C, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số E C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Võ Hòa N, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số A N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3/ Ông Lâm Thanh Q, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số A N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Thanh Q: Luật sư Huỳnh Thị Phương N1, Địa chỉ: Số A N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (Có mặt).

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân Thành phố H; Địa chỉ: Số H L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố H: Ông Trần Văn T1, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường và ông Đinh Hoàng V, Phó Trưởng Phòng Tư pháp (Vắng mặt).

2/ Ủy ban nhân dân phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: A C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Mạc Thị H1 (xin vắng mặt) – Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ T2 và Đô thị phường H, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Lê Võ Đức N2 – Phó trưởng phòng Kinh tế, Hạ T2 và Đô thị phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Chi nhánh Văn phòng Đ; Địa chỉ: Số D Đường C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Hữu H2, Giám đốc (Vắng mặt).

4/ Ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số A T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số E C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

5/ Bà Nguyễn Thanh Kim N3, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số C đường E, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

6/ Bà Nguyễn Thanh Hồng N4, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số C đường E, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

7/ Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1964; Địa chỉ: 5 C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

8/ Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số E C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của phía nguyên đơn trình bày:

Thửa đất có Bằng khoán số 73 trước đây có nguồn gốc là đất của Hội T4 với diện tích: 3.266m² tọa lạc S - H nay thuộc phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo trích sao điền thổ số 330/RĐ-ĐKTK ngày 20/9/1988 của Ban quản lý ruộng đất Thành phố H).

Từ trước năm 1956, cụ Nguyễn T3 (là cha của ông Nguyễn Thanh M) có thuê lại hai phần diện tích đất tại thửa đất có Bằng khoán số 73 có nguồn gốc là đất của Hội tương tế K để xây dựng nhà ở. Trong đó phần thứ nhất đã tiến hành xây dựng nhà trước năm 1959; phần còn lại là đất trống dùng để trồng hoa màu.

Năm 1959, để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của gia đình, cụ Nguyễn T3 có văn bản xin cất thêm cầu tiêu hầm trên phần đất thứ hai và đã được Hội đồng ý bằng văn bản trả lời số 55-KL/59 ngày 28/5/1959.

Ngày 07/5/1964, vì có nhu cầu xây dựng thêm một cái nhà "hai căn bằng gạch, lợp tôn trên lô đất của hội" cho vợ chồng con là ông Nguyễn Thanh M, bà Nguyễn Thị N5 nên cụ Nguyễn T3 đã làm đơn gửi Hội trưởng cùng Ban T5 hội để xin giấy phép cất nhà trên phần đất này và được Hội trưởng chấp thuận số 84-KL/64 ngày 08/05/1964. Theo hiện trạng sử dụng thể hiện tại Đồ án xây cất được Hội tương tế hội chấp thuận ngày 31/5/1964 thể hiện có một ngôi nhà trệt bằng gạch trên đất BK số 73 bộ S kế số nhà E L. Trên cơ sở đó, cụ Nguyễn T3 tiến hành làm thủ tục và được cấp Chứng thư cấp giấy phép xây cất nhà cấp ngày 05/8/1964, Giấy phép tạm thời ngày 15/8/1964: *"về việc cất một ngôi nhà trệt bằng gạch trên đất B.K 73 "S – H2 –H3" kế số 575/9-C Lê Văn D".*

Tuy nhiên, vì thời điểm đó chiến tranh xảy ra, gia đình gặp một số khó khăn dẫn đến sau khi được cấp giấy phép xây dựng thì chưa thể xây dựng nhà được mà tiếp tục sử dụng đất để trồng rau và cây ăn quả. Đến năm 1971, nhằm thực hiện tiếp việc xây dựng căn nhà, ông Nguyễn Thanh M đã làm thủ tục xin gia hạn và được cấp Chứng thư để cấp giấy phép xây cất ngày 14/7/1971, Giấy phép tạm thời (gia hạn) ngày 20/7/1971. Tuy nhiên, từ khi được cấp gia hạn giấy phép xây dựng, vì

điều kiện gia đình gặp biến cố về kinh tế, ông Nguyễn Thanh M phải đi làm ăn xa nên không đủ khả năng xây dựng, do đó lại tiếp tục sử dụng đất để trồng rau và vẫn trả tiền thuê đất cho Hội tương tế theo quy định.

Năm 1977, ông M đã đi kinh tế mới theo chủ trương, chính sách của nhà nước, nên gia đình chỉ còn bà N5 và ba anh em là ông Nguyễn Thanh V1, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thanh Hồng N4 (thời điểm đó vẫn còn nhỏ) vẫn ở tại địa chỉ 5 C (sát cạnh lô đất chưa xây cất nhà).

Năm 1982, Ông Lâm Hải H4 (làm Thầu khoán) và bà Nguyễn Thị H trú tại căn hộ số E (nay là 575/11/1) liền kề với phần đất ông Nguyễn Thanh M đã xin xây cất nhà nhưng chưa xây dựng thì ông H4 và bà H đã mượn bằng miệng một phần đất của gia đình ông, chưa xây cất nhà, để trữ vật liệu xây dựng sau đó tiến hành lấn chiếm luôn phần đất này. Do đó, dù bà N5 và ba người con đã nhiều lần yêu cầu ông H4 và bà H phải thu gom và đề nguyên vật liệu đúng phần diện tích của mình nhưng ông H5 và bà H vẫn ngang nhiên, cố tình thực hiện hành vi lấn chiếm.

Ngày 09/11/1987, ông Nguyễn Thanh T làm "Đơn xin sử dụng mặt bằng xây cất nhà ở" cũng tại phần đất trên và gửi đến Ban xây dựng nhà đất phường H, Tổ xây dựng Phòng nhà đất Quận A, Sở Xây dựng thành phố H. Tuy nhiên, Ông Lê Ngọc Y, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H lúc bấy giờ tiếp nhận và phê duyệt*: "Tuy rằng gia đình Anh T được chính quyền chế độ cũ cho phép xây dựng cất nhà nhưng tại khu vực hẻm ra vào của các hộ lân cận, Đề nghị Phòng X xuống xem xét kỹ thuật trước khi giải quyết".* Trong khi đó, từ năm 1959, theo Đồ án xây cất ngôi nhà được phê duyệt năm 1964 thì khu đất xin cấp phép xây dựng này của gia đình ông chưa bao giờ là lối đi, vậy Ủy ban nhân dân phường H căn cứ vào điều gì đưa ra phê duyệt trên.

Từ năm 1987, sau khi có phê duyệt của ông Lê Ngọc Y1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, khiến ông Nguyễn Thanh M không thể xây dựng công trình trên phần đất này. Trong khi đó gia đình ông Lâm Ngọc H5 và Bà Nguyễn Thị H lại có thể ngang nhiên đưa toàn bộ phế liệu, vật liệu đặt trên phần đất này lấn chiếm kéo dài từ nhà của ông bà số: 575/9C đến tận phần đất gia đình ông được cấp phép xây cất theo Đồ án xây cất nhà nhưng lại không bị bất cứ cơ quan, tổ chức nào xử lý về hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất này.

Quá bức xúc với hành vi ngang nhiên chiếm dụng này của ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H, sau nhiều lần đề nghị chính quyền địa phương xử lý nhưng không được giải quyết. Cụ Nguyễn T3 đã có khởi kiện ra Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu giải quyết hành vi lấn chiếm đất không có căn cứ pháp lý của ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H đối với phần diện tích đất ngang 8m^2 dài 10m^2 (80m^2) nay xác định hiện trạng thực tế là 86,23m^2.

Tại Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận 10 (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4) số 17/DS-ST ngày 16/3/1989 tuyên: "Phần đất này thuộc Hội T4, nay hội đã giải tán nên phần đất này thuộc quyền quản lý của nhà nước theo tinh thần Thông tư 73/TTG ngày 7/7/1962". "Giao phần đất theo Bằng khoán số 73 cho Phòng X quản lý". Như vậy, đồng nghĩa Tòa án nhân dân Khu vực 4 không công nhận quyền sử dụng phần đất này là của ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H hay của gia đình nguyên đơn.

Không đồng tình với quyết định của bản án sơ thẩm gia đình cụ Nguyễn T3, kháng cáo phúc thẩm lên Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa Phúc thẩm này, ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H không đưa ra được hồ sơ minh chứng quyền sử dụng một phần diện tích đất BK73 (đã chiếm dụng). Bản án phúc thẩm số: 440/DSPT ngày 27/6/1989 của Tòa án nhân dân Tp . Hồ Chí Minh đã kết luận: Hủy toàn bộ án dân sự sơ thẩm số 17 ngày 16/3/1989 của Tòa án nhân dân quận 10; Giao toàn bộ hồ sơ về Ủy ban nhân dân Quận A giải quyết theo thẩm quyền.

Sau khi bản án phúc thẩm số quyết định trả hồ sơ về A thụ lý, giải quyết. Cụ Nguyễn T3 đã nhiều lần liên hệ với A đề nghị giải quyết sự việc của gia đình nhưng không được phản hồi, cụ Nguyễn T3 đã phải gửi đơn đến nhiều cơ quan chính quyền nhà nước yêu cầu giải quyết sự việc tranh chấp này và nhận được nhiều văn bản trả lời như:

Văn bản số 110/VT-VP của A ngày 10/10/1989 chuyển và giao trách nhiệm cho Phòng xây dựng xác minh đưa ra Hội đồng xét khiếu tố giải quyết khiếu nại lấn chiếm đất.

Văn bản số 94/XKT của Ủy ban Thanh tra Thành phố H ngày 13/11/1989 nhận đơn tranh chấp đất do Ủy ban T6 chuyển đến Ủy ban nhân dân Quận A.

Văn bản số 94/XKT của Ủy ban Thanh tra Thành phố H ngày 16/11/1989 V/v tranh chấp đất với gia đình ông H4 do Văn phòng Q1 và Văn phòng Ủ chuyển đến Ủy ban nhân dân Quận A xem xét, giải quyết tranh chấp đất.

Tuy nhiên, suốt một thời gian dài, theo quyết định của bản án phúc Thẩm 440/DSPT ngày 27/6/1989 và trả lời của các cơ quan ban ngành thì ông vẫn không nhận được bất cứ văn bản nào của Ủy ban nhân dân Quận A mời đến làm việc hay có văn bản giải quyết sự việc khởi kiện của gia đình ông đối với ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H.

Điều này đã dẫn đến việc ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H lại càng ngang nhiên chiếm đoạt, xây dựng và cải tạo một phần diện tích đất mà gia đình ông đã được Hội tương tế chấp thuận cho phép sử dụng và được Cấp giấy phép xây dựng trở thành khu đất thuộc quyền chiếm dụng của ông Lâm Hải H4 và bà

Nguyễn Thị H bằng cách xây tường vào ban đêm với số lượng nhân công rất đông (gia đình ông có ra ngăn cản và báo cáo cho Ủy ban nhân dân phường nhưng không nhận được sự can thiệp của chính quyền địa phương trong việc xây dựng không phép này). Sau đó, hộ ông Lâm Hải H4 tiến hành lợp mái, đổ nền xi măng, làm vườn hoa trên với toàn bộ phần diện tích 86,23m^2 đã lấn chiếm được của gia đình ông.

Trong khi đó, vào năm 1994 khi gia đình ông tiến hành cải tạo phần nhà vệ sinh đã được cấp phép và xây dựng từ năm 1959 để cải tạo thành nhà ở thì ngày lập tức bị cán bộ phường lập biên bản vi phạm yêu cầu ngừng xây dựng.

Năm 1999 khi có thông tin về việc kê khai nhà đất, cụ Nguyễn T3 đã đến Ủy ban nhân dân phường để tiến hành đăng ký kê khai nhưng không được đồng ý vì lý do cụ Nguyễn T3 không cư ngụ và không sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp trên. Trong khi đó, cụ Nguyễn T3 vẫn sinh sống tại số nhà E trên bằng khoán số 73, còn diện tích đất tranh chấp trên thì đang bị gia đình ông Lâm Hải H4 chiếm dụng dẫn đến tranh chấp nên gia đình ông hoàn toàn không thể sử dụng được.

Sau nhiều lần khiếu nại về sự việc lấn chiến của ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H, cũng như kiến nghị đến A giải quyết sự việc theo bản án Phúc thẩm số 440/DSPT ngày 27/6/1989 nhưng gia đình ông vẫn không được A thụ lý, giải quyết.

Ngày 07/3/2017 cụ Nguyễn T3 làm đơn "Kiến nghị khẩn cấp" gửi đến Bí Thư Quận ủy Quận 10 và được giải quyết bằng bút phê: Công văn 279/Quận ủy Quận A do Bí thư Quận A ký gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A và Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường Quận 10 "Chỉ đạo, xem xét và giải quyết".

Sau đó, cụ Nguyễn T3 nhận được Công văn số 7810/UBND-TNMT ngày 24/8/2018 và được biết ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H đã được UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 2238/2001 ngày 19/02/2001 với diện tích đất là 375,3 m² trong đó có phần đất lấn chiếm của gia đình ông là 86,23m². Ông rất bất ngờ về sự việc này, vì sao đất đang có tranh chấp chưa được giải quyết, cụ Nguyễn T3 liên tục có khiếu nại về vấn đề tranh chấp này nhưng Ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H vẫn được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích đất này.

Nhằm ngăn chặn việc chuyển dịch tài sản của ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H, ngày 03/10/2011 cụ Nguyễn T3 đã có làm Đơn kiến nghị ngăn chặn giao dịch đối với quyền sử dụng đất được cấp cho ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H nhưng vẫn không được Phòng T7 và Ủy ban nhân dân Quận A thụ lý, giải quyết. Tuy nhiên, không hiểu vì lý do gì, sau khi ông Lâm Hải H4 chết, các con ông H4 là Lâm Thanh Q, Lâm Chí C và vợ là Nguyễn Thị H vẫn có thể tiến hành kê khai, đăng bộ vào ngày 30/5/2012.

Ngày 12/6/2019 tại buổi làm việc tại Phòng T7, bà Huỳnh Thị Phương N1 (đại diện cho gia đình ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H) đã trình bày, Phần diện tích đất tranh chấp được cấp Giấy chứng nhận là do chồng bà H thuê của Hội tương tế Khánh Long và đã đóng thuế đầy đủ và xây cất sử dụng. Tuy nhiên, khi được yêu cầu cung cấp tài liệu chứng minh cho lời trình bày trên thì bà N1 cho rằng: Tất cả các tài liệu đã được nộp để tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và đến nay bà N1 vẫn chưa trích lục các tài liệu này để giải quyết sự việc.

Sau nhiều đơn thư khiếu nại của cụ Nguyễn T3 đến A, ngày 06/11/2020 A đã ban hành Quyết định 6553/QĐ-UBND về việc "Thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 2238/2001 ngày 19/02/2001" do UBND Thành phố H cấp cho ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H, đối với căn nhà địa chỉ E C chứng tỏ A sau khi xem xét các hồ sơ, tài liệu của vụ việc đã nhận định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H vào năm 2001 là trái quy định.

Tuy nhiên, ngày 29/3/2021 bằng Công văn số 1263/UBND-TNMT "V/v trả lời đơn kiến nghị và đơn xin giải quyết tranh chấp đất đai", A đã trả lời rằng: "Do căn nhà số E (số mới: 575/11/1 C) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2238/2001 ngày 19/02/2001 cho ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H với diện tích đất 375,3m^2; trong đó bao gồm một phần đất mà hiện ông đang có đơn tranh chấp. Ông Lâm Hải H4 đã chết, vợ là Nguyễn Thị H và hai con là Lâm Thanh Q và ông Lâm Chí C đã khai nhận thừa kế căn nhà và đăng bộ vào ngày 30/5/2012." Trên cơ sở đó, A đã hướng dẫn cụ Nguyễn T3 liên hệ Tòa án để được giải quyết.

Từ những nội dung sự việc trên, nhận thấy thời điểm năm 1959 gia đình ông đã thuê đất có trả tiền diện tích đất thuộc Bằng khoán 73 do Hội tương tế Khánh Long đăng bộ năm 1936. Sau đó, một phần diện tích này được chuyển giao cho cụ Nguyễn T3 sử dụng, việc sử dụng đất này của cụ Nguyễn T3 đã được Hội tương tế Khánh Long và chính quyền địa phương cho phép thông qua việc chấp thuận cấp phép xây dựng đối với phần diện tích kế căn nhà số E thể hiện tại "Đồ án xây cất một ngôi nhà trệt bằng gạch trên đất B.K số 73 Bộ S kế số nhà E L" được phê chuẩn vào năm 1964 do cụ Nguyễn T3 đứng tên xin xây cất.

Tuy nhiên, trong khi ông chưa tiến hành xây cất nhà theo đồ án được phê duyệt thì hộ gia đình ông Lâm Hải H4 là người sử dụng đất nhà số E kế bên ban đầu đã mượn đất để nhờ vật liệu sau đó đã lấn chiếm phần đất được cấp phép xây dựng của gia đình ông.

Mặc dù, diện tích vẫn đang trong quá trình giải quyết tranh chấp (bản án phúc thẩm số 440/DSPT vẫn chưa được giải quyết) nhưng năm 2001 ông Lâm Hải

H4 và bà Nguyễn Thị H đã được U cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 2238/2001 ngày 19/02/2001.

Sau quá trình thanh tra, giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2238/2001 ngày 19/02/2001 A đã xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có sai phạm, tuy nhiên, vì hiện nay quyền sử dụng đất sự việc đã được chuyển giao do có khai nhận di sản thừa kế nên A không thể thu hồi Giấy chứng nhận này. Nhận thấy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2238/2001 ngày 19/02/2001 của UBND Thành phố H cho ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H là có sai phạm vì thời điểm cấp Giấy chứng nhận đây là phần quyền sử dụng đất có tranh chấp. Việc chậm giải quyết khiếu nại, tố cáo của A theo bản án Phúc thẩm số 440/DSPT ngày 27/6/1989 đối với sự việc tranh chấp đất của ông với ông H4 và bà H đã dẫn đến nay quyền sử dụng đất có phần đất tranh chấp đã bị chuyển nhượng do khai nhận di sản thừa kế nên không thể thu hồi Giấy chứng nhận này. Và hành vi ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H ngang nhiên lấn chiếm và kê khai quyền sử dụng đất 86,23m^2 thuộc quyền sử dụng đất của gia đình ông.

Sau đó, nhiều lần gia đình ông đã nhiều có yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai đối với vụ việc trên với lần gần nhất là vào ngày 13/7/2022 nhưng đều được kết luận là không hòa giải thành vì gia đình ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H vắng mặt không lý do.

Nay người khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết như sau:

Công nhận phần diện tích đất 86,4 m^2 hiện đang bị bà Nguyễn Thị H, ông Lâm Thanh Q, ông Lâm Chí C chiếm dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2238/2001 ngày 19/02/2001 của UBND Thành phố H cấp cho ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Thanh M và bà Nguyễn Thị N5 (chết năm 2003).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2238/2001 ngày 19/02/2001 được UBND Thành phố H cấp cho ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H.

Hủy phần cập nhật đăng bộ vào ngày 30/5/2012 do khai nhận di sản thừa kế quyền sử dụng đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2238/2001 ngày 19/02/2001 được UBND Thành phố H cấp cho ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H.

Theo đơn và lời khai của bị đơn ông Lâm Thanh Q trình bày:

Không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Phần diện tích đất 86,4 m² thuộc thửa 3838, tờ bản đồ số 6 (sơ đồ nền) hiện trạng tranh chấp thuộc tổng diện tích 375,3 m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2238/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 19/02/2001

cho ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H. Gia đình ông sử dụng xuyên suốt phần đất này từ trước năm 1958; đồng thời trong quá trình sử dụng gia đình ông có đóng tiền sử dụng đất đầy đủ và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nêu trên.

Việc ông Nguyễn Thanh M yêu cầu công nhận phần diện tích đất nêu trên cho ông là không có căn cứ, theo ông M trình bày tại đơn khởi kiện thì phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc của Hội T4 thuộc bằng khoán số 73 đăng bộ năm 1936 được cụ Nguyễn T3 (cha vợ ông M) thuê của Hội T4 năm 1959 sau đó giao cho ông sử dụng và được cấp phép xây dựng năm 1964 và gia hạn năm 1971 nhưng không xây dựng, phần diện tích ông M tranh chấp hoàn toàn không nằm trong khuôn viên nhà ông.

Năm 1987 gia đình ông M nộp đơn xin sử dụng mặt bằng xây dựng nhà ở ngày 09/11/1987, hồ sơ xin phép xây dựng theo họa đồ, đồ án xây dựng căn cứ giấy phép xây dựng tạm thời năm 1964 và năm 1971 và Ủy ban nhân dân phường xác nhận ngày 09/11/1987 với nội dung phần đất gia đình ông M xin phép cất nhà thuộc khu vực hẻm ra vào của các hộ lân cận và không được cấp phép.

Hiện trạng toàn bộ nhà đất của ông đang sử dụng từ năm 1958 cho đến nay và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2238/2001 do Ủy ban nhân dân T cấp ngày 19/02/2001, đăng ký biến động ngày 30/5/2012 và đã nộp tiền sử dụng đất (số tiền: 155.016.000đ) hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật phần diện tích đất của gia đình ông hoàn toàn không nằm trong lộ giới hẻm.

Mặt khác, do Hội T4 đã giải tán nên quyền sử dụng đất nêu trên do Nhà nước quản lý căn cứ Thông tư số 73/TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 07/7/1962 quy định "Đất cho thuê của các tôn giáo, các Hội dù diện tích cho thuê nhiều hay ít, đều do Nhà nước trực tiếp quản lý. Nhà nước không bồi hoàn cho họ một khoản tiền nào".

Như vậy, sau khi Hội T4 giải tán thì Nhà nước trực tiếp quản lý quyền sử dụng đất nêu trên và cấp cho gia đình ông, theo đúng quy định pháp luật, nay ông là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất tại địa chỉ số: 575/11/1 (số cũ E) C, phường H, TP . Hồ Chí Minh đã được cấp nêu trên. Vì vậy, việc ông M yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà H, ông C và ông Q là hoàn toàn trái quy định pháp luật.

Việc yêu cầu khởi kiện của ông M là không có căn cứ vì phần diện tích đất ông M yêu cầu công nhận cho ông theo các giấy phép ông được cấp năm 1964 và năm 1971 với phần đất gia đình ông được cấp giấy chứng nhận là không cùng một vị trí, phần đất ông M xin phép đã được ông gia đình xây dựng một phần làm nhà vệ sinh tiếp giáp với hẻm chung giữa nhà ông C và nhà ông M hiện nay.

Phía bị đơn ông Lâm Chí C có đại diện ủy quyền là ông Võ Hòa N trình bày: Đồng ý với phần trình bày của ông Lâm Thanh Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh Hồng N4, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thanh Kim N3, Nguyễn Thanh B có cùng trình bày:

Các anh chị là con ruột của ông Nguyễn Thanh M và bà Nguyễn Thị N5. Thời điểm còn sống cha mẹ các anh chị có tiếp quản và sử dụng phần đất từ cụ Nguyễn Tép . Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Thanh M tại đơn khởi kiện.

Ngày 23/4/2003, bà Nguyễn Thị N5 chết do bệnh tuổi già, lúc chết không để lại di chúc. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh M liên quan đến phần quyền sử dụng đất có được khi bà N5 còn sống, với tư cách là người thừa kế của bà N5, đề nghị được giao toàn quyền để ông Nguyễn Thanh M định đoạt và không có yêu cầu độc lập liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh M.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 494/2025/DS-ST ngày 09/7/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; các Điều 227 và 266 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc, đòi công nhận phần diện tích đất 86,4 m^2 hiện đang bị bà Nguyễn Thị H, ông Lâm Thanh Q, ông Lâm Chí C chiếm dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2238/2001 ngày 19/02/2001 được UBND Thành phố H cấp cho ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Thanh M và bà Nguyễn Thị N5 (chết năm 2003).

2/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi đủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2238/2001 ngày 19/02/2001 được UBND Thành phố H cấp cho ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H.

3/ Không chấp nhận yêui cầu của nguyên đơn đòi hủy phần cập nhật đăng bộ vào ngày 30/5/2012 do khai nhận di sản thừa kế quyền sử dụng đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2238/2001 ngày 19/02/2001 được UBND Thành phố H cấp cho ông Lâm Hải H4 và bà Nguyễn Thị H.

4/ Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ và Thẩm định giá 22.424.004đ (Hai mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi bốn ngàn, không trăm không bốn đồng); nguyên đơn đã nộp đủ.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh M làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, yêu cầu phúc xử lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn và Luật sư của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông M.

Phía bị đơn và Luật sư của bị đơn thì cho rằng, bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát cấp phúc thẩm cho rằng, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Các bên đương sự cũng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung, Viện kiểm sát đề nghị Viện kiểm sát đề nghị về nội dung giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa nghe đương sự trình bày và nghe Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của phía ông Nguyễn Thanh M làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:*

[2.1] Theo phía nguyên đơn trình bày, nguồn gốc đất và tài sản trên đất là của gia đình ông Nguyễn Thanh M do cha ông M là ông Nguyễn T3 thuê của Hội T4 vào năm 1956, diện tích đất trên là Đình của Hội.

Năm 1959 do có nhu cầu về chỗ ở, nên ông Nguyễn T3 có xin và được chủ đất là Trưởng Hội T4 cho phép xây nhà, được chính quyền chế độ cũ cấp Chứng thư giấy phép xây dựng ngày 15/8/1964, nhưng do chiến tranh không xây dựng được, sau đó thì đến ngày giải phóng năm 1975.

Năm 1977, gia đình ông H4, bà H có mượn tạm diện tích đất này của ông T3 để chứa vật liệu xây dựng vì gia đình ông H4 làm nghề thầu xây dựng, sau đó phía ông T3 có đòi nhiều lần như phía ông H4 không trả và vụ việc kiện tranh chấp đất đai kéo dài, sau khi ông T3 chết thì đến con ông tép là ông Nguyễn Thanh M liên tục tranh chấp đất trên với phía ông H4 cho đến nay.

Vụ việc đã được giải quyết tại Tòa án vào năm 1989 như sau: Bản án Dân sự phúc thẩm số: 440/DSPT ngày 27/6/1989 của Tòa án nhân dân Tp . Hồ Chí Minh đã tuyên xử hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 17/DSST ngày 16/3/1989 của Tòa án nhân dân quận 10. Chuyển toàn bộ hồ sơ về Ủy ban nhân dân Quận A giải quyết theo thẩm quyền.

[2.2] Do đó, Ủy ban nhân dân quận A là cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai tại thời điểm Bản án Dân sự phúc thẩm số 440/DSPT ngày 27/6/1989 của Tòa án nhân dân Tp . Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật. Đến nay, vụ việc vẫn chưa được giải quyết xong, nhưng Ủy ban nhân dân Thành phố H lại cấp giấy chứng quyền sử dụng đất trên cho phía gia đình ông H4, bà ông H là chưa đúng quy định pháp luật.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm khi thụ lý giải quyết tranh chấp đất đai đã chưa thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến đối tượng giải quyết về tranh chấp đất đai, cụ thể: Diện tích đất đo đạt chính xác tại bản vẽ theo Chứng thư giấy phép xây dựng của chính quyền chế độ cũ cấp vào năm 1964, hiện trạng vị trí đất tranh chấp hiện nay thuộc vị trí nào trong khu đất được cấp cho ông H4, bà H.

Lời khai của phía nguyên đơn cho rằng có cho phía bị đơn mượn tạm phần đất trên vào năm 1964, phía bị đơn thì phản bác, nên cần có đối chất và thu thập lấy ý kiến xác minh đối với những người xung quanh biết sự việc.

Theo nguyên đơn khai trên đất hiện có khu vực nhà vệ sinh, các cây cối và nhà kho để phục vụ sản xuất nông nghiệp lúc bấy giờ, cũng cần được thu thập, chứng cứ theo luật định.

[2.4] Trong vụ án này đương sự còn có yêu cầu khởi kiện đòi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần cập nhật biến động quyền sử dụng đất cấp cho phía bị đơn, nên Tòa án cấp sơ thẩm có đưa Ủy ban nhân dân Thành phố H, Ủy ban nhân dân phường H, Thành phố Hồ Chí Minh và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không thể hiện có văn bản, lời khai hay ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân Thành phố H, Ủy ban nhân dân phường H, Thành phố Hồ Chí Minh và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, như vậy là thiếu sót.

Tòa án cấp sơ thẩm rất cần thiết phải thu thập toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ cập nhật biến động quyền sử dụng đất có tranh

chấp nêu trên theo quy định của pháp luật mới bảo đảm khách quan, thuyết phục khi giải quyết quyết các yêu cầu này của các bên đương sự.

[2.5] Tòa án phúc thẩm không có điều kiện để thực hiện các trình tự về thu thập tài liệu, chứng cứ theo quy định của Bộ Luật tố tụng Dân sự. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo luật định.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm và các chi phí tố tụng, sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án để giải quyết theo luật định.

Bởi các lẽ trên; Áp dụng Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

1/ Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 494/2025/DS-ST ngày 09/7/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định pháp luật.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án để giải quyết theo luật định.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT tại Tp. HCM;
- TAND Tp. HCM;
- VKSND Tp. HCM;
- THADS Tp. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, VNYX.

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

Lê Hoàng Tấn