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: 334/2025/DS-PT Ngày: 17-9-2025 V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt.	

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 Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Ông Phạm Văn Công

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Toà Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đình N, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 777/2025/TLPT-DS ngày 19/6/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 746/2025/QĐ-PT ngày 27/8/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị T, sinh năm 1953; Địa chỉ: I Tổ B, Khu phố A, thị trấn H, huyện H - nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Hồ Thị T: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1983; Địa chỉ: 1 L, phường T, quận B - nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản uỷ quyền ngày 18/6/2019, có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lư Tỷ N1, sinh năm 1965; Địa chỉ: 9 Tổ B, khu phố A, thị trấn H, huyện H - nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Lư Tiến Đ, sinh năm 1949; Địa chỉ: I Tổ B, khu phố A, thị trấn H, huyện H - nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1966; Địa chỉ: cùng địa chỉ với ông Lư Tỷ N1 (có mặt).

2. Bà Lư Thục H1; sinh năm 1986;

3. Bà Lư Thục M, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ với ông Lư Tiến Đ (cùng có mặt).

4. Ông Lư Tỷ L, sinh năm 1965;

5. Bà Trương Minh N2, sinh năm 1958;

6. Ông Lư K, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ với ông Lư Tiến Đ (cùng có đơn xin vắng mặt).

7. Chị Lư Như M1, sinh năm 2007;

8. Trẻ Hồ Duy H2, sinh năm 2013;

9. Trẻ Hồ Duy N3, sinh năm 2016;

Cùng địa chỉ với ông Lư Tiến Đ (cùng vắng mặt).

10. Ông Lương Cương P; Địa chỉ: 1 ấp N, xã T, thị trấn H, huyện H - nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

11. Bà Lâm Thị Ngọc T2; địa chỉ: A T, khu phố A, thị trấn H, huyện H - nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

12 Ủy ban nhân dân huyện H

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND xã H (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thanh X, Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Kinh tế xã và ông Nguyễn Ngọc D, Chuyên viên Phòng Kinh tế xã (theo Văn bản ủy quyền số 1107/UBND-KT ngày 16/9/2025, cùng có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Hồ Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Hồ Thị T trình bày:

Bà T khởi kiện yêu cầu ông Lư Tỷ N1 trả lại cho gia đình bà phần đất có diện tích 46,6m^2 thuộc thửa số 635, tờ bản đồ số 13 và ông Lư Tiến Đ trả lại phần đất diện tích 54,2m^2 thuộc thửa số 637, tờ bản đồ số 13; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00284 do UBND huyện H cấp ngày 02/11/2016 cho ông N1 (viết tắt là Giấy chứng nhận số CH 00284) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00034 do UBND huyện H cấp ngày 01/03/2017 cho ông Đ (viết tắt là Giấy chứng nhận số CH 00034).

Với các lý do sau: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp trước năm 1975 của ông Lâm Kim T3 (chết) và bà Trần Thị H3 (chết) để lại cho ông Lâm Kim B và bà Lâm B1 tiếp tục sử dụng. Năm 1980 để lại cho vợ chồng ông Lâm L1 và bà T. Vào khoảng năm 1970, gia đình bà T (mà đại diện là ông T3) có cho gia đình ông Lư N4 ở nhờ, lúc này ông N4 chỉ dựng một chòi lá; sau đó sửa chữa thành 02 nhà cấp 4 như hiện nay. Sau khi ông Ngô C, thì con là ông Đ và ông N1 sửa chữa lại và tách ra làm 02 căn nhà như hiện nay. Căn cứ vào Báo cáo xác minh của UBND thị trấn H ngày 29/10/1996 thì phần đất tọa lạc tại số I theo địa bộ địa chính 1982 thì thửa đất này thuộc thửa 177, tờ bản đồ số 1, thị trấn H. Năm 2004, ông L1 và bà T kê khai đăng ký sử dụng diện tích 100,8m^2 tại UBND huyện H. Từ trước đến nay vì tình nghĩa nên gia đình bà T vẫn để cho ở nhờ mà không lấy tiền thuê đất, gia đình bà T đã nhiều lần làm đơn kiến nghị về việc không đồng ý cho gia đình ông Đ và ông N1 làm đơn xin cấp giấy chứng nhận cũng như việc sửa chữa nhà trên đất. Khi gia đình ông Đ và ông N1 xây dựng, gia đình bà T có làm đơn xin ngăn chặn thì mới biết ông Đ và ông N1 đã được cấp giấy chứng nhận. Việc UBND huyện H cấp các Giấy chứng nhận số CH 00284 và CH 00034 cho ông Đ và ông N1 và nay xây dựng nhà trên đất làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Ông Lư Tỷ N1 và ông Lư Tiến Đ cùng trình bày:

Ông N4 (sinh năm 1923, chết năm 2002) và bà Trần Thoại L2 (sinh năm 1919, chết năm 1970) có 04 người con gồm các ông Đ, N1, Lư Cương P1, Lư Tỷ L.

Diện tích đất tranh chấp là của ông N4 và bà L2 khai phá, sử dụng làm nhà ở từ năm 1970 đến nay. Ông N1 và ông Đ đã sinh sống trên đất cùng cha mẹ và các anh em từ khi sinh ra. Trong quá trình sinh sống tại mảnh đất hơn 60 năm được UBND huyện H xác nhận cho phép xây dựng và hoàn thành ngày 01/7/1976, gia đình đã nộp thuế đất cho Nhà nước đầy đủ. Ông N4 là người kê khai, đăng ký đất và được UBND thị trấn H xác nhận đăng ký nhà đất ngày 28/10/1999. Trong quá trình sử dụng, sinh sống, do nhu cầu của gia đình nên năm 2016, các ông Đ, P1, L và N1 làm Tờ thỏa thuận cử ông N1 và ông Đ làm người đại diện khai trình xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận số CH 00284 cho ông N1 và Giấy chứng nhận số CH 00034 cho ông Đ. Việc cấp giấy chứng nhận của UBND huyện H đúng quy định.

Ông N1 và ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Các ông Lư Cương P1 và Lư Tỷ L trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông N1 và ông Đ; cùng đồng ý giao tài sản của cha mẹ tại nhà số I và I cho ông N1 và ông Đ quản lý, sử dụng.

Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:

- Về nguồn gốc sử dụng các thửa đất 635, 637: Đất do ông N4 và bà L2 sử dụng trước năm 1975. Năm 1970, bà L2 chết, để lại cho ông N4 sử dụng. Năm 2002, ông Ngô C, để lại cho con là ông N1, ông Đ đăng ký cấp giấy chứng nhận

đại diện trình cho ông N4 và bà L2 theo Tờ thỏa thuận được UBND thị trấn H chứng thực ngày 16/8/2016; đất chưa được cấp giấy chứng nhận.

- Về nguồn gốc và thời điểm tạo lập nhà: Nhà do ông N4 và bà L2 tạo lập trước năm 1975. Năm 1970, bà L2 chết, để lại cho ông N4 sử dụng. Năm 1992, ông N4 xây dựng lại; năm 2002, ông Ngô C để lại cho con là ông N1, ông Đ. Tháng 3/2006, ông N1 xây dựng lại không phép, không bị xử phạt; trong quá trình sử dụng, ông N1 đăng ký thường trú năm 1989 và được cấp số nhà 19/3, khu phố A vào ngày 01/8/2012.

Tình trạng pháp lý thửa 635, tờ bản đồ số 13 tại thị trấn H đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận số CH 00284 cho ông N1 (đại diện khai trình) và Giấy chứng nhận số CH 00034 cho ông Đ thửa đất số 637.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Đất đai năm 2023;

Căn cứ vào Luật Phí và lệ phí năm 2016;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/NQ-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, lệ phí tòa án;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2024,

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 100,8m^2 tại thị trấn H, huyện H, Thành H hiện ông Lư Tỷ N1, Lư Tiến Đ đang quản lý, sử dụng; buộc ông Lư Tỷ N1 trả lại cho gia đình bà Hồ Thị T phần đất có diện tích 46,6m^2 thuộc thửa số 635, tờ bản đồ số 13 và ông Lư Tiến Đ trả lại phần đất diện tích 54,2m^2 thuộc thửa số 637, tờ bản đồ số 13 theo giấy chứng nhận đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00284 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/11/2016 cho ông Lư Tỷ N1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00034 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/03/2017 cho ông Lư Tiến Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/4/2025, bà Hồ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Diễn biến tại phiên toà phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện hợp pháp của bà Hồ Thị T không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện;

không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Các ông bà Lư Tỷ N1, Lư Tiến Đ, Nguyễn Thị Thu H, Lư Thục H1, Lư Thục M không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà T. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phần tranh luận các đương sự trình bày như sau:

1. Ông Nguyễn Văn T1:

- Về thủ tục tố tụng: Bà Lâm Kim H4 là con của bà T là người ký vào biên bản xác định mốc ranh ngày 25/5/2015 nhưng Toà án không triệu tập bà H4 tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Về nội dung:

Phần đất tranh chấp là một phần trong tổng số 2.200m^2 đất của bà Trần Thị H3 (là cô của ông Lâm L1 - là chồng của bà T) mua của bà Trương Thị Q vào năm 1941. Bà H3 chết để lại Tờ chúc ngôn cho ông T3, ông B2 và bà B1 sử dụng. Năm 1970, ông T3 cho ông N4 và bà L2 (cha mẹ của bị đơn) ở nhờ, việc cho ở nhờ này không làm giấy tờ. Sau khi ông T3 chết thì để lại cho ông L1 và bà T. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

2. Ông Lư Tỷ N1 và ông Lư Tiến Đ: Xin bảo lưu những ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và được bản án sơ thẩm ghi nhận.

3. Các bà Nguyễn Thị Thu H, Lư Thục H1, Lư Thục M: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông N1, ông Đ.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà T làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo: Căn cứ vào Công văn số 2605/UBND ngày 24/10/2024 của UBND thị trấn H, Công văn số 39422/CNHM ngày 16/10/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện H, có căn cứ để xác định phần đất tranh chấp do ông N4, bà L2 (cha mẹ ông N1, ông Đ) tạo lập trước năm 1975, có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg. Sau khi ông N4, bà L2 chết thì để lại cho các con sử dụng, có kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận hợp pháp; phía bà T không kê khai, không có quá trình sử dụng đất. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo nhận định nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Hồ Thị T làm trong hạn luật định. Bà T sinh năm 1953 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của bà T đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà T khởi kiện yêu cầu ông N1 trả lại cho gia đình bà 46,6m^2 đất, thuộc thửa số 635 tờ bản đồ số 13; ông Đ trả lại 54,2m^2 đất, thuộc thửa số 637 tờ bản đồ số 13; hủy Giấy chứng nhận số CH 00284 cấp cho ông N1 và Giấy chứng nhận số CH 00034 cấp cho ông Đ. Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt. Do đó, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà T, nhận thấy:

[3.1] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự thì có căn cứ để xác định:

Nhà, đất có diện tích 46,6m^2 thuộc thửa đất số 635, tờ bản đồ số 13 (TL 2005), tọa lạc tại số I khu phố A, thị trấn H và nhà, đất có diện tích 54,2m^2 thuộc thửa đất số 637, tờ bản đồ số 13 (TL 2005), tọa lạc tại số I khu phố A, thị trấn H có nguồn gốc do ông N4 và bà L2 (là cha mẹ của ông N1 và ông Đ) tạo lập và sử dụng trước năm 1975. Năm 1970, bà L2 chết để lại ông N4 sử dụng. Năm 1992, ông N4 xây dựng lại nhà để ở và đến năm 2002 ông N4 chết. Quá trình sử dụng đất phía gia đình bị đơn có đăng ký kê khai sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg, tờ bản đồ duy nhất 177. Tháng 3/2006, ông N1 xây dựng lại nhà không phép, không bị xử phạt. Trong quá trình sử dụng ông N1 đăng ký thường trú năm 1989 và được cấp số nhà 91/3, khu phố 1 ngày 01/8/2012. Năm 2016, ông N1 đại diện khai trình đăng ký xin cấp giấy chứng nhận cho những người thừa kế của ông N4 và bà L2 là các ông N1, L, P1 và Đ đối với phần đất diện tích 46,6m^2, thửa đất số 635.

Ngày 02/11/2016, UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận số CH 00284 cho ông N1 đại diện những người thừa kế. Cũng năm 2016, ông Đ đại diện khai trình đăng ký xin cấp giấy chứng nhận cho những người thừa kế của ông N4 và bà L2 đối với phần nhà, đất diện tích 54,2m^2, thửa đất số 637. Ngày 01/3/2017, UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận số CH 00034 cho ông Đ đại diện những người thừa kế. Năm 2019, ông Đ xây dựng lại nhà số I theo Giấy phép xây dựng số 556/GPXD ngày 05/3/2019 của UBND huyện H.

[3.2] Bà T cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông L1 chết để lại cho bà T quản lý, sử dụng; bà T có đăng ký kê khai theo Báo cáo xác minh nguồn gốc diễn biến sử dụng đất của UBND thị trấn H ngày 29/10/1996. Tuy nhiên, tại Công văn số 2605/UBND ngày 24/10/2024 của UBND thị trấn H xác định: Diện tích đất 46,6m^2 + 54,2m^2 = 100,8m^2 đang tranh chấp không thuộc

diện tích 69m^2 nêu tại Báo cáo xác minh ngày 29/10/1996. Báo cáo xác minh ngày 29/10/1996 chỉ để phục vụ cho công tác hợp thức hóa phần nhà, đất diện tích 69m^2 cho ông L1 và bà T theo Đơn xin thỏa thuận địa điểm sử dụng đất để làm nhà ở sản xuất nông nghiệp.

[3.3] Bà T cho rằng khi bị đơn xây dựng nhà thì gia đình bà T có đơn ngăn chặn để cho rằng UBND huyện H cấp giấy chứng nhận cho bị đơn là trái quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại Công văn số 2605/UBND ngày 24/10/2024 của UBND thị trấn H đã xác định: "*Từ trước đến nay, bà Hồ Thị T không có nộp khiếu nại, ngăn chặn việc xây dựng nhà của ông Lư Tiến Đ và ông Lư Tỷ N1"*.

[3.4] Bà T căn cứ vào Tờ chúc ngôn ngày 20/8/1975 để cho rằng phía ông L1 có đăng ký phần đất tranh chấp theo Tờ đăng ký ngày 18/9/1999; tuy nhiên, theo bà T xác định tại phiên tòa sơ thẩm thì phần đất mà ông L1 được cha mẹ cho là hơn 1.000m^2 nhưng ông L1 chỉ đăng ký kê khai 407m^2 và và bà T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích đăng ký 407m^2 trong đó bao gồm phần đất tranh chấp.

[3.5] Bà T cho rằng chữ ký tại Biên bản xác định ranh giới, mốc thửa đất ngày 25/5/2015 của UBND xã T lập do UBND thị trấn H lập xác nhận năm 2016 không phải là của bà Lâm Thị Ngọc T2. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 12996/KL-KTHS ngày 01/12/2023 của Phòng K1 - Công an Thành phố H đã kết luận: *Không đủ cơ sở kết luận chữ ký tại vị trí số 2 của mục II các chủ sử dụng đất tiếp giáp: trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (đã nêu ở mục II.1) so với chữ ký của Lâm Thị Ngọc T2 trên tài liệu so sánh ký hiệu M1 đến M4 (đã nêu ở mục II.2) có phải do cùng một người ký ra hay không.* Như vậy, không có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định chữ ký tại Biên bản xác định ranh giới, mốc thửa đất ngày 25/5/2015 của UBND xã T lập do UBND thị trấn H lập xác nhận năm 2016 không phải là chữ ký của bà Lâm Thị Ngọc T2.

[3.6] Tại phiên toà sơ thẩm, phía bà T xác định từ năm 1970 đến nay bà T không có quá trình sử dụng đất. Mặt khác, bà T cho rằng lý do không sử dụng đất là do gia đình bà cho bị đơn ở nhờ nhưng bà T không chứng minh được việc cho ở nhờ và bị đơn không thừa nhận, nên lời trình bày này của bà T là không có căn cứ.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T không xuất trình được chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của bà T là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 2, Điều 3 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào các Điều 100, 106, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 124, 126 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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 các yêu cầu khởi kiện sau đây của bà Hồ Thị T:

- Công nhận quyền sử dụng của bà Hồ Thị T đối với phần đất có diện tích 100,8m^2, thuộc các thửa 635, 637, tờ bản đồ số 13.

- Buộc ông Lư Tỷ N1 trả lại cho gia đình bà Hồ Thị T phần đất có diện tích 46,6m^2, thuộc thửa số 635, tờ bản đồ số 13 và ông Lư Tiến Đ trả lại phần đất có diện tích 54,2m^2, thuộc thửa số 637, tờ bản đồ số 13.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00284 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/11/2016 cho ông Lư Tỷ N1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00034 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/03/2017 cho ông Lư Tiến Đ.

* Các phần đất nêu trên toạ lạc tại thị trấn H, huyện H, Thành H.

[2] Về án phí phúc thẩm: Bà Hồ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa