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: 247/2026/DS-PT Ngày: 30 - 3 - 2026 V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; 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 Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa 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 Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa 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 416/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 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 172/2026/QĐPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đỗ Thị Ú, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Kim V, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: G Khu phố B, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:* Ông Lý Văn Q, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: 1 đường T, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường M, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hồ Minh T1, thuộc đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: 1 Lê Thị H, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số A, đường L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lý Văn Q – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Ú bày:

Bà Đỗ Thị Ú là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thuộc thửa 200, tờ bản đồ số 11 tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 01748QSDĐ/21.11.95 do UBND huyện H cấp ngày 15/04/1996, cập nhật biến động ngày 27/01/2005. Năm 1996 chồng bà Đỗ Thị Ú mất, sau đó bà Đỗ Thị Ú làm thủ tục khai nhận thừa kế và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hoàn cảnh khó khăn, bà Đỗ Thị Ú đã tách thửa bán 245,2m^2, diện tích đất còn lại là 216.8m^2. Sau khi bán nhà và đất để trả nợ, bà Đỗ Thị Ú không còn tiền để cất nhà khác nên phải ra ngoài thuê trọ và từ đó không có điều kiện quản lý trông coi diện tích đất còn lại.

Đầu năm 2018, bà Đỗ Thị Ú nhờ người dựng nhà tạm để ở trên phần đất còn lại nên đã phát sinh tranh chấp với chủ đất liền kề là bà Nguyễn Thị Mỹ D. Vì vậy bà Đỗ Thị Ú tiến hành đo vẽ áp ranh để xác định lại ranh đất. Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 106366/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 29/6/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Chi nhánh H1 thực hiện, bà Đỗ Thị Ú

phát hiện căn nhà kho do ông Lý Văn Q xây dựng (diện tích khoảng 42,3m^2) trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Ú. Do không thỏa thuận được với ông Lý Văn Q nên bà Đỗ Thị Ú đã làm đơn yêu cầu và đã được Ủy ban nhân dân xã T, huyện H hòa giải nhưng không thành.

Từ nội dung trên, bà Đỗ Thị Ú khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lý Văn Q chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo dỡ căn nhà xây dựng không phép trên phần đất thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Đỗ Thị Ú, giao trả phần đất đã lấn chiếm diện tích khoảng 42,3m^2.

Bị đơn ông Lý Văn Q trình bày:

Ông Lý Văn Q là chủ sở hữu nhà, đất tại Tổ A, ấp T, xã T, huyện H, thuộc thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11. Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Lý Văn Q năm 1989 với giá 400.000 đồng. Năm 1990 và năm 2004 cha, mẹ và anh của ông Lý Văn Q chết đã chôn trên phần đất này. Tháng 12/1994, ông Lý Văn Q xây dựng căn nhà trên đất như hiện trạng hiện nay. Năm 2004, bà Nguyễn Thị L tiếp tục yêu cầu ông Lý Văn Q đưa thêm 40.000.000 đồng và cam kết ông Lý Văn Q được toàn quyền sử dụng khu đất.

Thấy rằng, năm 1994 ông Lý Văn Q công khai xây dựng nhà trên đất, không ai ngăn cản hay tranh chấp. Ông Lý Văn Q quản lý, sử dụng ổn định công khai từ đó đến nay và có trước nhà con của bà Đỗ Thị Ú xây liền kề sát vách nhà của ông Lý Văn Q. Hiện nay bà Đỗ Thị Ú khởi kiện ông Lý Văn Q đòi đất là không có cơ sở. Bởi lẽ, bà Đỗ Thị Ú không liên quan gì đến phần đất ông Lý Văn Q đang sử dụng và quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị Ú đã bán hết từ lâu. Đất của bà Đỗ Thị Ú có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ gia đình bà Trần Thị L1, không có liên quan gì đến nguồn gốc đất và quyền sử dụng đất của ông Lý Văn Q. Mặc khác bà Đỗ Thị Ú không biết ranh giới đất và không sử dụng phần đất của ông Lý Văn Q.

Theo trình bày và nội dung đơn khởi kiện của bà Đỗ Thị Ú thể hiện năm 1996 ông Nguyễn Văn S là chồng bà Đỗ Thị Ú được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có một phần nhà đất của ông Lý Văn Q là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất và trái pháp luật. Vì vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 13790, số vào sổ cấp GCN QSDĐ 01748QSDĐ/21.11.95 do UBND huyện H cấp ngày 15/04/1996 cho ông Nguyễn Văn S, cập nhật biến động ngày 27/01/2005 cho bà Đỗ Thị Ú là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lý Văn Q.

Từ nội dung trên, ông Lý Văn Q có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 13 790, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 01748QSDĐ/21.11.95 do UBND huyện H cấp ngày 15/4/1996 cho ông Nguyễn Văn S, cập nhật biến động ngày 27/01/2005 cho bà Đỗ Thị Ú.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 13790, số vào sổ cấp GCN QSDĐ 01748QSDĐ/21.11.95 do UBND huyện H cấp ngày 15/04/1996 cho ông Nguyễn Văn S, cập nhật biến động ngày 27/01/2005 cho bà Đỗ Thị Ú là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà Nguyễn Thị L xác định hiện nay các đương sự trong vụ án không có mâu thuẫn với ai. Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Lý Văn Q năm 1989 với giá 400.000 đồng. Năm 2004 bà Nguyễn Thị L tiếp tục yêu cầu ông Lý Văn Q đưa thêm 40.000.000 đồng và cam kết ông Lý Văn Q được toàn quyền sử dụng khu đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 5, 17, 100, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ú về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Lý Văn Q.

Buộc ông Lý Văn Q chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo dỡ căn nhà kho xây dựng không phép trên phần đất thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Đỗ Thị Ú, giao trả phần đất đã lấn chiếm diện tích 42,3m^2, tại vị trí (4) Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 106366/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung Tâm đo đạc bản đồ Chi nhánh H1 - C lập 29/6/2020.

2. Không chấp nhận nội dung phản tố của ông Lý Văn Q yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CO 13790, số vào sổ cấp GCN

QSDĐ số 01748QSDD/21.11.95 do UBND huyện H cấp ngày 15/4/1996 cho ông Nguyễn Văn S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/6/2025, ông Lý Văn Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Lý Văn Q trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vì cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, thu thập chưa đầy đủ chứng cứ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Hồ Minh T1 trình bày: Hồ sơ vụ án có 02 bản vẽ, trong đó có 01 bản vẽ do nguyên đơn cung cấp năm 2020 trước khi tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng bản vẽ này để giải quyết vụ án là không khách quan, bản vẽ này cũng thể hiện không đúng vị trí và diện tích sử dụng; 01 bản vẽ còn lại do Tòa án thực hiện, có mâu thuẫn với bản vẽ do nguyên đơn cung cấp, ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành áp ranh, đo vẽ thửa 61 theo tài liệu 2005 để làm rõ vị trí đất như thế nào, diện tích còn bao nhiêu; không đưa bà M là vợ ông Q vào tham gia tố tụng vì đây là tài sản chung của vợ chồng ông Q, không đưa ông N, bà L là người bán đất cho ông Q vào tham gia tố tụng để làm rõ nguồn gốc đất là vi phạm. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Đất do ông S chồng bà Ú mua từ năm 1985, sau đó kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, ông Q xây dựng nhà lấn chiếm đất của gia đình bà Ú, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ và đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lý Văn Q làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11 tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 01748QSDĐ/21.11.95 do UBND huyện H cấp ngày 15/04/1996 cho ông Nguyễn Văn S (chồng bà Đỗ Thị Ú). Năm 1996 ông Nguyễn Văn S mất, bà Đỗ Thị Ú làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và cập nhật biến động đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/01/2005. Quá trình quản lý đất, bà Đỗ Thị Ú chuyển nhượng 245,2m^2, diện tích đất còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 216.8m^2, trong đó có diện tích đất 42,3m^2 đang tranh chấp với ông Lý Văn Q.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 106366/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 29/6/2020 của Trung tâm đo đạt bản đồ - Chi nhánh H1, thể hiện căn nhà kho do ông Lý Văn Q xây dựng tại các vị trí (8) và vị trí (4) tổng diện tích 50m^2. Trong đó, vị trí (4) diện tích 42,3m^2 thuộc thửa 200, tờ bản đồ số 11 tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Ú.

Công văn số 441/UBND ngày 20/3/2025 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện H về việc cung cấp thông tin cho Tòa án thể hiện: Theo tài liệu CT 02/CT-UB ghi nhận tại sổ mục kê thửa đất 200, tờ bản đồ số 11 (TL1989) do ông Nguyễn Văn S sử dụng và đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996, không có thông tin liên quan đến ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L. Theo tài liệu đo đạc năm 2004, ghi nhận sổ dã ngoại bà Đỗ Thị Ú kê khai thửa đất số 61, tờ bản đồ số 40, diện tích 472m^2; phần đất tiếp giáp hướng nam là thửa đất số 72 thể hiện ông Nguyễn Văn N kê khai diện tích 466m^2, mục đích sử dụng "nghĩa địa". Ngoài ra, không có tài liệu nào thể hiện ông Lý Văn Q kê khai, đăng ký qua các lần kê khai 1989 và 2004 do Ủy ban nhân dân xã T quản lý.

Vì vậy, có đủ cơ sở chứng minh ông Nguyễn Văn S đã quản lý, sử dụng

thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11 tại xã T, huyện H từ trước, đến năm 1989 kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 theo đúng trình tự, thủ tục. Ông Nguyễn Văn N (chồng bà L) chỉ kê khai đăng ký đối với thửa đất số 72, giáp ranh với thửa đất số 61 do ông Nguyễn Văn S kê khai đăng ký. Do đó, bà L, ông Q cho rằng thửa đất số 200 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, bà L; ông N, bà L chuyển nhượng cho ông Q là không có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Q cho rằng phần đất tranh chấp gia đình ông Q đã xây dựng nhà, chôn cất người thân trong gia đình; sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Tuy nhiên, theo các tờ bản đồ do UBND xã T cung cấp thể hiện đến thời điểm năm 2004, trên phần đất tranh chấp chưa có căn nhà nào được xây dựng. Đồng thời, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2023 do Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn lập, thể hiện phần đất đang tranh chấp không có các ngôi mộ là người thân của ông Lý Văn Q như ông Q trình bày.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ú, buộc Lý Văn Q tháo dỡ nhà kho xây dựng trên phần đất tranh chấp, giao trả lại cho bà Ú là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì có những vi phạm tố tụng nhưng xét thấy những nội dung ông Q nêu ra để yêu cầu hủy án sơ thẩm không làm thay đổi bản chất giải quyết vụ án nên kháng cáo của ông Lý Văn Q là không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lý Văn Q phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Q là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lý Văn Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý Văn Q được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Thanh Dũng