

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: 1131/2025/DS-PT
Ngày: 11-09-2025
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: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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 Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 08, ngày 09 và ngày 11 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 269/2025/TLPT-DS ngày 25/6/2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 27/05/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 344/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1971; địa chỉ thường trú: Tổ A, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Hoàng Trọng Đ, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: số B N, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bà Võ Thị Hồng T, sinh năm 1994; địa chỉ thường trú: tổ B, ấp N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Cùng địa chỉ liên hệ: Công ty L3 – Chi nhánh T5 (đối diện cây xăng số I, gần cầu Ô), tổ A, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là những người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2025).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: Tổ A, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Bà Ngô Lê Q, sinh năm 1978; vắng mặt;

2. Ông Trần T1, sinh năm 1980; có mặt;

Là Luật sư của Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Cùng địa chỉ liên hệ: Tòa nhà Phúc Khang B, số A L, phường V, Quận C, Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1974 - Luật sư của Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Tầng E, Tòa nhà M, số A đường T, phường H, Thành phố Hà Nội.

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

1. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: T, Lô A, đường số A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ A, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ công tác: Khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Tạ Thị C, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Ông Lý Văn A, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ B, khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3. Ông Lê Văn X, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ A, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị X1, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ D, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị L1.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông L là chủ sử dụng hợp pháp đối với 07 đám ruộng lúa có diện tích 1.969m², nay thuộc các thửa đất 168, 166, 164, 165 và 354, tờ bản đồ 41 tại tổ A, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Phần đất này có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất nhà ở thuộc thửa 167 của ông Nguyễn Văn C1 (cha bà Nguyễn Thị L1); hướng Nam giáp đất vườn thuộc thửa 169 của ông Nguyễn Văn C1 (cha bà Nguyễn Thị L1); hướng Tây giáp mương nước liền kề đất của ông Phan Văn M; hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N và vợ là bà Nguyễn Thị P1.

Phần đất nêu trên có nguồn gốc của cha mẹ ruột ông L là ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị N1 mua lại của bà Lê Thị Ngọc T3 năm 1975 theo Trích lục địa bộ ngày 05/08/1974. Khi mua bán thì cha mẹ ông L có lập giấy tờ mua bán nhưng hiện nay đã thất lạc. Sau khi mua phần ruộng này thì cha mẹ ông L sử dụng cho đến khi vào Tập đoàn C3 khoảng năm 1982. Phần 07 đám ruộng lúa này của cha mẹ ông L bị đưa vào Tập đoàn 3 của xã (nay là phường) để sản xuất tập thể. Đến khoảng năm 1989, Tập đoàn C3 tan rã nên đã trả lại 07 đám ruộng lúa nêu trên cho cha mẹ ông L trực tiếp sản xuất lúa. Đến năm 1992 thì cha mẹ ông L cho ông L 07 đám ruộng lúa nêu trên. Từ thời điểm được cha mẹ tặng cho đất vào năm 1992, ông L là người trực tiếp quản lý, sử dụng 07 đám ruộng lúa này để trồng lúa và không có tranh chấp với bất cứ ai. Ranh đất giữa 07 đám ruộng lúa của ông L và đất của các chủ liền kề từ trước đến nay đều có ranh giới, cột mốc rõ ràng. Cụ thể, phía Tây thì giáp mương nước từ Mội C chảy ra (nay chính là mương nước từ Nhà máy N2 chảy xuống, bên kia liền kề mương nước là đất ông Phan Văn M); phía Đông giáp đất thổ cư của ông Nguyễn Văn C1 (nay là thửa đất 167); phía Nam giáp đất vườn của ông Nguyễn Văn C1 (nay là thửa đất 169); phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N và vợ là bà Nguyễn Thị P1 (một phần thửa đất số 9, tờ bản đồ số 4). Trong đó, ranh đất của ông L và đất của ông Nguyễn Văn C1 (cha bà Nguyễn Thị L1) trước năm 2007 là bờ ruộng rõ ràng, đến năm 2007 thì ông Nguyễn Văn C1 cùng con gái là bà Nguyễn Thị L1 đã xây dựng hàng rào bằng gạch, cao khoảng 1,5m để phân ranh giữa thửa 167 của ông C1 (sau này là bà L1) và các thửa 168, 164 của ông L; xây dựng hàng rào móng gạch, trụ bê tông, lưới B40 cao khoảng 1,8m để phân ranh giữa thửa 169 của ông C1 (sau này là bà L1) và thửa 168 của ông L. Ranh đất do ông Nguyễn Văn C1 cùng con gái là bà Nguyễn Thị L1 xây từ năm 2007 vẫn còn tồn tại cho tới hiện nay trên thực địa.

Vào năm 2007, ông L tiến hành kê khai đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 07 đám ruộng lúa nêu trên và được Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL459214, số vào sổ cấp GCN: H03103 vào ngày 18/12/2007 với diện tích được cấp giấy chứng nhận là 1.969m² và vị trí đất được cấp Giấy chứng nhận được xác định thuộc các thửa 164, 165, 166, 354, tờ bản đồ số 41 (thửa số 168, tờ bản đồ số 41).

Khoảng đầu năm 2022, khi tiến hành đo đạc lại khu đất của mình và xin cung cấp thông tin tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất thị xã T thì ông L phát hiện một phần diện tích đất khoảng 928m² thuộc thửa 168, tờ bản đồ 41 mà ông L được cha mẹ cho và ông L đã trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1992 đến nay nhưng UBND huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm cho ông Nguyễn Văn C1, thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là 01033 QSDĐ/TU ngày 15/01/2004. Đến ngày 31/05/2014, ông Nguyễn Văn C1 đã ký hợp đồng tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị L1 thửa đất này và bà Nguyễn Thị L1 đã được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là CH 02448 vào ngày 08/07/2014.

Biết được sự việc nêu trên, ông L đã yêu cầu bà L1 ký giấy tờ để chỉnh lý giảm diện tích đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L1 để trả lại cho ông L phần đất có diện tích 928m² thuộc thửa đất 168, tờ bản đồ 41 do đã cấp nhầm lẫn sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha bà L1 là ông Nguyễn Văn C1 và sau này sang tên tặng cho bà L1 không đúng pháp luật nhưng bà L1 không đồng ý và viện nhiều lý do để tránh né không thực hiện.

Nhận thấy việc bà Nguyễn Thị L1 không đồng ý thực hiện thủ tục chỉnh giảm diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 928m² thuộc thửa đất 168, tờ bản đồ 41 tại phường U để trả lại phần đất này cho ông L là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L nên ngày 24/01/2022 ông L đã làm đơn yêu cầu UBND phường U tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị L1 liên quan đến phần đất 1.040m² thuộc thửa 168, tờ bản đồ số 41. Ngày 27/01/2022, UBND phường U tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông L và bà L1. Tại buổi hoà giải, bà L1 trình bày là thửa 168 tờ bản đồ số 41 do bà nhận thừa kế của cha bà là ông Nguyễn Văn C1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà L1 nhất quyết không đồng ý thực hiện thủ tục chỉnh giảm diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả cho ông L. Do đó, UBND phường U đã lập biên bản hòa giải không thành cùng ngày 27/01/2022.

Nhận thấy hành vi của bà Nguyễn Thị L1 là vi phạm quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. Do đó, ông L khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Công nhận cho ông Nguyễn Văn L là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 1.020,5m² thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị L1 được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận số công chứng 1988, quyền số 03/2014- TP/CC- SCC/HĐGD ngày 31/5/2014 vô hiệu một phần đối với thửa đất 168, tờ bản đồ 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, chỉnh giảm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT815392, số vào sổ CH02448 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 08/7/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất 168 tờ bản đồ 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để ông L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất nêu trên.

Quá trình tố tụng, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị L1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì, nguồn gốc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Nguyễn Văn K (ông nội của bà L1) sử dụng từ năm 1956. Sau đó, ông Nguyễn Văn C1 (cha của bà L1) tiếp tục sử dụng. Đến ngày 15/01/2004, ông C1 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W230432 đối với các thửa đất số 168, 169, 219, 220, 254, 255, 256, 257 cùng thuộc tờ bản đồ số 41 mang tên Nguyễn Văn C1.

Ngày 31/05/2014, ông C1 ký Hợp đồng tặng cho toàn bộ các thửa đất nói trên cho bà L1. Ngày 08/07/2014, bà L1 được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT815329 đối với các thửa đất số 168, 169, 219, 220 với tổng diện tích là 3.371m². Một phần thửa đất số 168 sau đó đã được chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng lúa thành đất ở với diện tích 160m² theo Quyết định số 2707/QĐ-UBND ngày 08/07/2020 của UBND thị xã T. Thửa đất số 168 hiện do bà Nguyễn Thị L1 quản lý, sử dụng, trên đất vẫn tồn tại cây dừa, rau muống và sen do bà L1 trồng. Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 41 được gia đình bà L1 sử dụng ổn định, lâu dài, liên tục từ năm 1956 đến nay.

Như vậy, việc ông L cho rằng diện tích 1020.5 m² đất thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L là hoàn toàn không có căn cứ. Đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích P trình bày: Thống nhất ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày: Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn

C1 và bà Nguyễn Thị L1 được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) số công chứng 1988, quyền số 03/2014- TP/CC- SCC/HĐGD ngày 31/5/2014 theo đúng quy định của pháp luật, trình tự và thủ tục được thực hiện theo Luật Công chứng. Vì vậy, Văn phòng C2 không đồng ý tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1988, quyền số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2014 vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 88,4m² đất (trong đó có 68,4m² thuộc hành lang bảo vệ murong được thể hiện trong Mảnh trích lục địa chính ngày 24/10/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp cho Tòa án). Nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

Công nhận ông Nguyễn Văn L là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 952,1m² thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị L1 được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận số công chứng 1988, quyền số 03/2014- TP/CC- SCC/HĐGD ngày 31/5/2014 vô hiệu một phần đối với các thửa đất 168 tờ bản đồ 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, chính giảm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT815392, số vào sổ CH02448 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 08/7/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất 168, tờ bản đồ 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương để ông L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất nêu trên.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:* Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 27/05/2025, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L1 đối với diện tích đất 88,4m² theo đơn khởi kiện ngày 18/05/2024.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị L1 được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận số công chứng 1988, quyền số 03/2014- TP/CC- SCC/HĐGD ngày 31/5/2014 vô hiệu một phần đối với thửa đất số 168 tờ bản đồ số 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn Lâm P2 đất diện tích 952,1m² thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng phần đất diện tích 952,1m² thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương - từ cận được thể hiện tại các điểm 1,2,3,4 - ký hiệu A trong Bản vẽ (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT815392, số vào sổ CH02448 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 08/7/2014 mang tên bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất số 168 tờ bản đồ số 41 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương để cấp lại theo quyết định của bản án.

Ông Nguyễn Văn L có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án.

3. Ông Nguyễn Văn L phải trả tiền chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng lúa thành đất ở đối với diện tích 160m² thuộc thửa 168, tờ bản đồ số 41 cho bà Nguyễn Thị L1 là 786.400.000 đồng (*Bảy trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 28/5/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị L1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 27/05/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã kháng nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thửa đất 168 đã có hàng rào phân ranh, có trồng sen và rau muống. Nguyên đơn cho rằng mình quản lý, sử dụng nhưng không có căn cứ chứng minh, nguyên đơn cũng không có kê khai gì đối với thửa đất số 168. Bị đơn là chủ sử dụng đất của thửa 167, 168, 169, việc bị đơn xây dựng gì thì thuộc quyền tự định đoạt của bị đơn, ngăn nước từ nhà máy N2 là phù hợp. Quá trình sử dụng, bị đơn đã nộp thuế đất cho nhà nước, bị đơn đã chuyển mục đích sử dụng đất vào năm 2020. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, nay

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên toàn bộ kháng nghị này, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L1 là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2), bà Nguyễn Thị Bích P, Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), và những người làm chứng bao gồm bà Tạ Thị C, ông Lý Văn A, ông Lê Văn X, bà Nguyễn Thị Ú và bà Nguyễn Thị X1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, bị đơn có văn bản trình bày rằng Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã không đưa ông Nguyễn Đình L2 (chồng của bà L1) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, ông Nguyễn Văn C1 tặng cho bà L1 (con ruột của ông C1) quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 167, 168, 219, 220, 254, 255, 256, 257, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/5/2014 tại Văn phòng C2, số công chứng 1988, quyển sổ 03/2014-TP/CC – SCC/HĐGD. Theo hồ sơ do Văn phòng C2 đã cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, ông Nguyễn Đình L2 là con rể, sinh sống cùng hộ khẩu với ông C1 và bà L1. Tại cấp phúc thẩm, ông L2 cũng có văn bản trình bày ý kiến về việc đề nghị tham gia tố tụng. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được các tài liệu, chứng cứ nhưng không đưa ông Nguyễn Đình L2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 496-2024 ngày 24/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 1.020,5m².

Tổng diện tích đất do ông Nguyễn Văn L xác định là 1.792,7m² (772,2m² + 1.020,5m²), trong đó có 131,5m² (63,1m² + 68,4m²) thuộc hàng lang bảo vệ mương.

Tổng diện tích do bà Nguyễn Thị L1 xác định là 1.020,5m², trong đó có 68,4m² thuộc hàng lang bảo vệ nương.

Căn cứ theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 23/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (bút lục 126), Bản trích lục địa chính ngày 13/5/2014 (bút lục 168), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 230432, số vào sổ cấp GCN: 01033QSDD/QĐ-UB ngày 15/01/2004 cấp cho ông C1 (bút lục 59) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 815392, số vào sổ cấp GCN: CH02448 ngày 08/7/2014 cấp cho bà L1 (bút lục 28 -29), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 459214, số vào sổ cấp GCN: H03103 ngày 18/12/2007 cấp cho ông L (bút lục 17) và các tài liệu về địa chính có trong hồ sơ vụ án, ông L được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 354, 164, 165, 166 và bà L1 được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168, 169, 219, 220.

Tòa án cấp sơ thẩm đưa ra cơ sở cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là *“Nguyên đơn xác định diện tích đất 1792,7m² được thể hiện trong Bản trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 496-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp cho Tòa án thuộc các thửa đất số 164, 165, 166, 354, 168 của nguyên đơn. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L các thửa 164, 165, 166, 354 có tổng diện tích là 1969m². Đối chiếu tổng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế do ông L xác định với diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận thì đất của ông L giảm 176,3m², còn thiếu so với diện tích đất được cấp”*. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc đo đạc đầy đủ các thửa đất mà ông L và bà L1 được cấp quyền sử dụng nên không thể kết luận về việc thiếu, giảm so với diện tích đất được cấp quyền sử dụng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc theo Bản trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 496-2024 ngày 24/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T để giải quyết vụ án là chưa có cơ sở.

Mặt khác, bà L1 đã thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng lúa sang đất ở đối với diện tích 160m² thuộc thửa đất số 168 với diện tích 928m² (ODT: 160m²; LUA 768m² và 48m² thuộc HLBVM) theo Quyết định số 2707/QĐ-UBND ngày 08/7/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã T, hồ sơ số 001847.CM.005 và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Bà L1 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T cập nhật biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/2020. Theo Đơn trình bày ngày 05/8/2025 của ông Nguyễn Đình L2 (chồng bà L1) thể hiện số tiền nộp nghĩa vụ tài chính để chuyển đổi mục đích sử dụng đất 160m² đất thổ cư là tài sản chung của vợ chồng bà L1, ông L2. Do đó, việc giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông L và bị đơn bà L1 mà Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[3] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Đình L2 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và việc thu thập chứng cứ chưa làm rõ diện tích đất, quá trình quản lý, sử dụng đất của các đương sự. Do đó, kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L1 là có cơ sở chấp nhận một phần. Căn cứ theo khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được

thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐKN/VKS-DS ngày 11/6/2025, Viện kiểm sát kháng nghị cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không có chứng cứ chứng minh về nguồn gốc đất và quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp; từ đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[6] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là chưa phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L1.
2. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).
3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 27/05/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh). Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.
4. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bị đơn đã nộp số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đã thực hiện xong.
5. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L1 không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai tạm ứng án phí số 0002709 ngày 28/5/2025 của Chi cục Thi

hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 17 – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 17 – TP.HCM;
- UBND phường Tân Uyên, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng