TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 368/2026/DS-PT
Ngày: 24 – 4 - 2026
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận"

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: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Bà Bùi Thị Thu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Văn Nơi - 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 Lê Công T - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 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 132/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1148/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 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 1499/2026/QĐPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1940. Địa chỉ: 2 đường B, khu phố B, phường B, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Ngọc H, sinh năm 1997. Địa chỉ: E T (số M), Thị trấn T, huyện B (nay là xã T), Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Huỳnh Khắc T1 và Luật sư Phan Bá L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1957. Địa chỉ: E Ấp E, xã V, huyện B (nay là xã V), Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1986. Địa chỉ: A N, phường H, thành phố T (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Văn G – Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H – Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1996. Địa chỉ: E Ấp E, xã V, huyện B (nay là xã V), Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

2. Bà Lại Thị Mai H1, sinh năm 1960. Địa chỉ: E Ấp E, xã V, huyện B (nay là xã V), Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện B.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Thành N, sinh 1986. Địa chỉ: F đường V, Ấp F, xã V, TP . – Có đơ xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1939. Địa chỉ: E ấp E, V, Chánh (nay là xã V), Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1967. Địa chỉ: E ấp E, xã V, huyện B (nay là xã V), Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1950. Địa chỉ: E tổ A, ấp E, xã V, huyện B (nay là xã V), Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG:

- *Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn trong quá trình tố tụng, thể hiện:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa 273, 271, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ba bà M- ông Nguyễn Văn L1 để lại cho bà M vào năm 1993 với diện tích là 2.500m^2, nhưng tại thời điểm đó do bà M đã lớn tuổi nên không trực tiếp canh tác mà giao cho cháu là ông Nguyễn Văn C (ông C là cháu nội của ông Nguyễn Văn L1) trồng trọt, canh tác, quản lý giúp.

Ngày 09/09/1997, bà M và ông C đã hòa giải tại UBND xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại buổi hòa giải ông C đồng ý giao lại cho bà M diện tích đất là 2.500m^2, nhưng trong biên bản hòa giải chỉ ghi 570m^2. Do bà M không biết chữ nên đã ký vào biên bản hòa giải.

Sau đó, bà M mới biết được trong biên bản chỉ ghi nhận việc ông C trả lại cho bà M phần đất 570m^2 chứ không phải là 2.500m^2 như đã thỏa thuận. Vì không đồng ý với biên bản hòa giải nêu trên nên bà M đã gửi đơn yêu cầu hòa giải lại tại Ủy ban nhân dân xã V và Thanh tra huyện B nhưng không được xem xét giải quyết. Các cơ quan trên hướng dẫn bà M khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền, nhưng do bà M bệnh nặng nên không thể khởi kiện tại thời điểm đó. Sau đó, ông Nguyễn Văn C tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo chỉ thị số 02/CT-UB và ông đã được UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2215/QSDĐ ngày 12/05/1998 đối với 1.930m^2 thuộc phần đất nêu trên của bà M. Bà M hoàn toàn không hay biết việc này. Hiện nay, phần đất tranh chấp đang do ông C quản lý, sử dụng. Còn đối với phần diện tích 570m^2, thuộc thửa 273, từ bản đồ số 05 bà M được nhận theo như Biên bản hòa giải ngày 09/09/1997 thì bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2214/QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 12/05/1998 và phần đất này bà M đã chuyển nhượng lại cho người khác.

Nhận thấy quyền lợi bị xâm phạm, nên bà M đã gửi đơn tranh chấp tại UBND xã V nhưng hòa giải không thành. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

1- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 2215/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C ngày 12/05/1998 đối với phần diện tích 1.930m^2, thửa đất số 271, tờ bản đồ số 05 (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 629, tờ bản đồ số 20 (theo tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại Ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Công nhận bà được quyền sử dụng đối với phần đất 1.930m^2 nêu trên theo các vị trí (1), (2), (3), (4) của Bản đồ hiện trạng vị trí số 130735/TTĐĐBĐ – VPTT (CS2) ngày 20/05/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

3- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 205274, số vào sổ cấp GCN: H04153/7013923 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C ngày 09/12/2009.

4- Tuyên vô hiệu "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lại Thị Mai H1 và ông Nguyễn Tấn Đ đối với thuộc một phần thửa 271, tờ bản đồ số 05 (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 204, tờ bản đồ số 20 (theo tài liệu BĐĐC) diện tích đất 2.003,4m^2, tọa lạc tại ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5- Hủy việc cập nhật đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn Đ vào ngày 13/10/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn nhận thấy vị trí phần đất tranh chấp thay đổi so với khởi kiện trước đây nhưng có vị trí liền kề phần đất cũ cùng diện tích 1.930m^2 nên nguyên đơn thống nhất với Chứng thư thẩm định giá số 241401562/HCM ngày 15/3/2024 do Công ty Cổ phần G1 thực hiện với giá trị đất là 15.017.768.110 đồng, giá trị công trình xây dựng là 17.732.111 đồng. Yêu cầu bị đơn tự tháo dỡ phần công trình xây dựng, trả lại đất trống cho nguyên đơn.

- *Theo trình bày của bị đơn thì:*

+ Về nguồn gốc đất: Lúc sinh thời ông bà nội của bị đơn là ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị B1 tạo lập được mảnh đất rộng khoảng 12.000m^2, không có giấy tờ.

+ Về quá trình sử dụng đất có những biến động cụ thể như sau:

Từ sau năm 1989, ba của bị đơn là ông Nguyễn Văn T3 quản lý sử dụng khoảng 4.425m^2, bác của bị đơn là ông Nguyễn Văn T4 quản lý khoảng 7.575m^2. Thời điểm này, nguyên đơn- bà Nguyễn Thị M (cô ruột của bị đơn) đã đi lấy chồng xa từ trước năm 1968.

Năm 1997, bà M quay về đòi ông Nguyễn Văn T4 và ông Nguyễn Văn T3 chia đất, lúc này đất của ông T4 không còn gì ngoài mảnh đất nhỏ là nơi sinh sống của cả đại gia đình (Vì trước đó khó khăn nên ông T4 đã bán gần hết số diện tích đất 7.575m^2) nên bà M quay sang đòi bị đơn.

Ngày 09/09/1997, ông và bà M đã lập Biên bản thỏa thuận chia đất, với nội dung là ông đồng ý cắt cho bà M 570m^2 (ngang 19m x dài 30m), bà M đồng ý nhận và cam kết không còn khiếu nại gì về sau; Văn bản này có xác nhận của Địa chính xã V, huyện B.

Căn cứ Biên bản thỏa thuận này, ngày 12/05/1998 UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M diện tích đất 570m^2 và ông Nguyễn Văn C diện tích đất còn lại là 3.855m^2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 504216, vào số cấp Giấy chứng nhận số 2215/QSDĐ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C gồm thửa 271 với diện tích 3.302m^2 và thửa 273 với diện tích 553m^2)

- Ngày 10/10/2006, ông chuyển mục đích sử dụng toàn bộ thửa 271 sang đất trồng cây lâu năm, còn thửa 273 đến nay vẫn là đất trồng lúa.

- Ngày 09/12/2009, bị đơn tách một phần thửa 271 sang thửa 629, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.003,4m^2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AQ 205274, vào sổ cấp GCN số: H 04153/7013923 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C). Diện tích còn lại của thửa 271 là 1.298,6m^2. Khi đó tổng diện tích còn lại của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 504216, vào số cấp GCN số 2115/QSDĐ cả hai thửa 271 và 273 là 1.851,6m^2.

- Ngày 12/02/2018, ông làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ **hộ** sang đất thuộc quyền sử dụng riêng của ông Nguyễn Văn C và vợ là bà Lại Thị Mai H1 với diện tích đất 2.003,4m^2 (cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 205274 ngày 05/04/2018).

- Ngày 12/02/2017, bị đơn chuyển nhượng diện tích đất 1.298,6m^2 thuộc thửa 271 từ hộ ông Nguyễn Văn C cho ông Nguyễn Tấn Đ (ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/4/2018 với diện tích sau khi cấp sổ và trừ đường chỉ còn là 1.155m^2).

- Ngày 18/9/2020, vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Đ diện tích đất 2.003,4m^2 (cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 205274 ngày 13/10/2020)

Do vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Bản tự khai ngày 05/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Đ trình bày: Xác nhận việc nhận chuyển nhượng đất từ bị đơn, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

- Những người làm chứng gồm: Bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn Đ1 thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự số 1148/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

"...1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà Nguyễn Thị M về việc:

1.1- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2215/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C ngày 12/05/1998 đối với phần diện tích 1.930m^2, thửa đất số 271, tờ bản đồ số 05 (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 629, tờ bản đồ số 20 (theo tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại Ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2- Công nhận nguyên đơn được quyền sử dụng đối với điện tích đất 1.930m^2 nêu trên, theo các vị trí (1), (2), (3), (4) của Bản đồ hiện trạng vị trí số 130735/TTĐĐBĐ – VPTT (CS2) ngày 20/05/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

1.3- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 205274, số vào sổ cấp GCN: H04153/7013923 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C ngày 09/12/2009.

1.4- Tuyên vô hiệu "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lại Thị Mai H1 và ông Nguyễn Tấn Đ đối với thuộc một phần thửa 271, tờ bản đồ số 05 (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 204, tờ bản đồ số 20 (theo tài liệu BĐĐC), diện tích đất 2.003,4m^2, tọa lạc tại ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5- Hủy việc cập nhật sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn Đ vào ngày 13/10/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh..."

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

**** Sau khi xét xử sơ thẩm:***

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 01/4/2026, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn đề nghị trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà Nguyễn Thị M.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:*** người đại diện theo ủy quyền của bà M thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng, thi thập chứng cứ chưa đầy đủ về việc cấp giấy chứng nhận cho bị đơn, đưa thiếu người tham gia tố tụng. Do yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nên không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà M như đơn đã gửi tòa phúc thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng dân sự của vụ kiện và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M được nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Bà Nguyễn Thị M cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa 271, 273, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là do cha bà là ông Nguyễn Văn L1 để lại cho bà diện tích 2.500m^2 từ năm 1993; do tuổi cao nên bà giao cho ông Nguyễn Văn C quản lý, canh tác giúp. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ hợp pháp nào chứng minh việc bà đã được gia tộc hoặc người để lại di sản phân chia riêng cho diện tích 2.500m^2.

Hồ sơ vụ án thể hiện ngày 09/9/1997 bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn C có tranh chấp đất đai, gửi đơn Ủy ban nhân dân xã V giải quyết và đã lập biên bản có nội dung: ghi nhận ông C đồng ý giao cho bà M diện tích 570m^2,

kích thước ngang 19m, dài 30m; phần diện tích còn lại do ông C sử dụng. Biên bản này được các bên thừa nhận là do cán bộ địa chính xã lập, có xác nhận của chính quyền địa phương và các bên đều đã xuất trình bản chính để đối chiếu ở cấp sơ thẩm.

Tuy nhiên, Nguyên đơn cho rằng nội dung thực tế các bên thỏa thuận là giao lại cho bà 2.500m^2 đất, nhưng trong biên bản chỉ ghi 570m^2 là không đúng ý chí của bà, nhưng thực tế sau khi lập biên bản ngày 09/9/1997 thì bà M đã kê khai thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 570m^2 vào ngày 12/5/1998; đồng thời phần đất còn lại được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C. Việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện trên cơ sở tài liệu, hiện trạng và nội dung biên bản các bên đã thỏa thuận trước đó. Do đó, giả thiết nếu biên bản không phản ánh đúng thỏa thuận thì ngay sau khi ký biên bản hoặc khi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 570m^2 bà phải có khiếu nại, khiếu kiện. Thực tế sau khi có giấy chứng nhận bà C đã chuyển nhượng cho người khác, nên có căn cứ xác định sự thỏa thuận về giải quyết tranh chấp đất đai đã được chính quyền công nhận sự thỏa thuận của các bên là có thật và sau đó các bên đều được cấp giấy chứng nhận theo diện tích như thỏa thuận. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là phù hợp các tài liệu chứng cứ.

[2.2] Đối với đơn đề nghị trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M nộp ngày 01/4/2026. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền đã thay đổi không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét.

[2.3] Đối với yêu cầu kháng cáo hủy án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng: cấp phúc thẩm nhận thấy cấp sơ thẩm đã đưa đầy đủ người tham gia tố tụng, đã yêu cầu các cơ quan, cá nhân cung cấp các tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án, đã xem xét đánh giá toàn bộ các chứng cứ và các thủ tục tố tụng khác theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2.4] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[3] Về chi phí tố tụng: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu, như án sơ thẩm tuyên (đã nộp xong).

[4] Về án phí: Nguyên đơn bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc

hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị M.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1148/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà Nguyễn Thị M về việc:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2215/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C ngày 12/05/1998 đối với phần diện tích 1.930m^2, thửa đất số 271, tờ bản đồ số 05 (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 629, tờ bản đồ số 20 (theo tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại Ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận nguyên đơn được quyền sử dụng đối với điện tích đất 1.930m^2 nêu trên, theo các vị trí (1), (2), (3), (4) của Bản đồ hiện trạng vị trí số 130735/TTĐĐBĐ – VPTT (CS2) ngày 20/05/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 205274, số vào sổ cấp GCN: H04153/7013923 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C ngày 09/12/2009.

- Tuyên vô hiệu "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lại Thị Mai H1 và ông Nguyễn Tấn Đ đối với thuộc một phần thửa 271, tờ bản đồ số 05 (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 204, tờ bản đồ số 20 (theo tài liệu BĐĐC), diện tích đất 2.003,4m^2, tọa lạc tại ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy việc cập nhật sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn Đ vào ngày 13/10/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Về án phí: Nguyên đơn được miễn.

2.3. Về chi phí phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong ở cấp sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;

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

- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

Nguyễn Thị Thanh