

Bản án số: 460/2026/DS-PT

Ngày: 16/3/2026

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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán:

Ông Đào Minh Đa

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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: Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 23/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 268/2026/QĐXXPT - DS ngày 14 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1997/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1966; địa chỉ: số nhà D, tổ C, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Minh V, sinh năm 1990; địa chỉ: số A Đ, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/02/2026); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Trần Văn C, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Phan Thị T1, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1980; địa chỉ: khu dân cư A, tổ B, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

5. Ông Phạm Hữu S, sinh năm 1983;

6. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Ông Hoàng Đình Đ, sinh năm 1975; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Bà Trần Thị L, sinh năm 1983; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số A T, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

9. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

10. Ông Trần Danh H1, sinh năm 1985; địa chỉ: xóm B, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã X, tỉnh Thanh Hóa); địa chỉ liên hệ: tổ A, khu phố Ô, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14/02/2023; đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/9/2024; các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T trình bày:

Ông Nguyễn Minh T là chủ sử dụng diện tích đất 173m² thuộc thửa đất 264, tờ bản đồ số 35 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc đất là do ông T nhận chuyển nhượng từ ông Trần Danh H1, không phải nhận chuyển nhượng trực tiếp từ vợ chồng ông Phạm Hữu S và bà Phạm Thị H năm 2018. Do ông H1 nhận chuyển nhượng thửa đất 264 từ vợ chồng ông S, bà H bằng hình thức Hợp đồng ủy quyền toàn phần. Do đó, ngày 05/9/2018 tại Văn phòng C1, ông H1 căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền nêu trên nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 264 cho ông T, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng thực số 6744, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2018; giá nhận chuyển nhượng thể hiện trên hợp đồng là 100.000.000 đồng, tuy nhiên giá nhận chuyển nhượng trên thực tế là

1.270.000.000 đồng. Ngày 22/10/2018, ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ CS08207; khi nhận chuyển nhượng không đo đạc thực tế.

Tại thời điểm ông T nhận chuyển nhượng thửa đất 264 thì các thửa đất 263 (của bị đơn), thửa đất 262 (của ông C) và thửa đất 240 (của ông K) đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất. Trên thửa đất 264 có nhà tạm do vợ chồng ông S, bà H xây dựng, còn xây dựng năm nào thì nguyên đơn không rõ. Sau khi chuyển nhượng cho ông H1 thì vợ chồng ông S, bà H có chỉ ranh giới phần đất cho ông H1; và sau đó ông H1 cũng chỉ ranh giới đất cho ông T, lúc này ông T có xây dựng hàng rào tường gạch cao khoảng 40cm để làm ranh giới với thửa đất 265 (của ông Trần Văn Q); hướng Bắc giáp thửa đất số 294 đã có ranh giới là tường nhà của chủ thửa đất 294; hướng Đông giáp thửa đất 263 (của bị đơn), ranh đất là bức tường nhà của bị đơn.

Đến năm 2019, ông Trần Văn Q (chủ sử dụng thửa đất số 265) tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Đức B, ông Trần Văn C và ông Nguyễn Văn K tại Ủy ban nhân dân phường U. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, chủ sử dụng thửa đất số 239 (trên đất đã xây dựng quán cà phê, mái lá dừa) tiến hành thủ tục đo đạc phần diện tích đất của họ và xác định họ sử dụng đúng phần diện tích đất được cấp. Thửa đất 239 tiếp giáp thửa đất 265 (đất trống) của ông Q; thửa đất 239 sử dụng đúng phần diện tích đất của họ nên phần diện tích đất của ông Q là sử dụng đúng diện tích. Do chủ sử dụng thửa đất 239 và 265 đã sử dụng đúng diện tích đất của họ nên thửa đất của ông T bị thiếu. Sau đó phía chủ sử dụng đất giáp ranh tại hướng Tây (thửa đất 265) phá dỡ hàng rào của ông T xây dựng (ông T không biết ai đã tháo dỡ hàng rào) và xây dựng hàng rào lấn vào phần đất trước đây ông T đã xây dựng hàng rào.

Tại buổi hòa giải ngày 31/5/2019 tại UBND phường U, đại diện UBND phường U cho biết diện tích đất của ông Trần Văn Q thiếu so với GCNQSDĐ được cấp và cho biết thêm, ông Q sử dụng đúng diện tích và phần diện tích đất ông Nguyễn Minh T bị thiếu là do phía ông Nguyễn Đức B, ông Trần Văn C và ông Nguyễn Văn K sử dụng đất lấn chiếm đất của ông T.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T nhận đất và xây dựng tường rào vì cho rằng đó là diện tích đất thuộc thửa 264. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tranh chấp vào năm 2019 tại UBND phường U thì ông T được biết phần diện tích đất ông T xây dựng hàng rào không phải là đất thuộc thửa 264 nên khi chủ sử dụng đất giáp ranh tại hướng Tây (thửa đất 265) phá dỡ hàng rào của ông T và xây dựng hàng rào mới là vì phần đất đó là của họ không thuộc thửa 264. Hiện nay, phần diện tích đất thuộc thửa 264 do bị đơn đang lấn chiếm nên nguyên đơn khởi kiện tranh chấp tại Tòa án, yêu cầu giải quyết các vấn đề sau: Yêu cầu ông Nguyễn Đức B tháo dỡ công trình xây dựng là nhà ở để trả lại cho ông Nguyễn Minh T khoảng diện tích đất 60m² thuộc thửa đất 264 tờ bản đồ số 35 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Sau khi có kết quả đo đạc thực tế thì diện tích tranh chấp nguyên đơn xác định bị đơn lấn chiếm là 89,3m², tăng so với diện tích đất tranh chấp được đề cập trong đơn khởi kiện. Đồng thời, bản vẽ đo đạc cũng xác định cụ thể tài sản trên phần đất

tranh chấp. Do đó, nguyên đơn đã có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 89,3m² và di dời các tài sản trên đất tranh chấp.

Thời điểm ông T nhận chuyển nhượng đất nêu trên thì lúc này trên đất ông B đã được xây dựng các tài sản như hiện nay, riêng đất của ông K thì mới có xây dựng nhà tạm lợp tole. Thời điểm ông T nhận chuyển nhượng thửa đất 264 thì phía trước thửa đất là đường đất. Khoảng tháng 4-5/2023, chính quyền địa phương nâng cấp thành đường nhựa, thời điểm nâng cấp đường thì không có mở rộng đường (đường như cũ).

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Yêu cầu ông Nguyễn Đức B phải tháo dỡ, di dời các công trình trên đất gồm một phần nhà ở (diện tích 49,5m²), mái che (diện tích 0,9m²), chuồng gà (diện tích 08m²) để trả lại cho ông Nguyễn Minh T diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 89,3m² thuộc một phần thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn ông Nguyễn Đức B trình bày:

Ông Nguyễn Đức B là chủ sử dụng diện tích đất 173m² thuộc thửa đất 263, tờ bản đồ số 35 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc đất do ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Đình Đ và bà Trần Thị L vào năm 2014. Lúc này vợ chồng ông Đ, bà L đang nợ tiền sử dụng đất (nợ thổ cư) nên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng. Mãi đến năm 2017, vợ chồng ông B nộp tiền lên thổ cư nên ngày 17/8/2017, tại Văn phòng C2, giữa ông Nguyễn Đức B và vợ chồng ông Hoàng Đình Đ, bà Trần Thị L chính thức ký Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 263; giá nhận chuyển nhượng theo hợp đồng là 50.000.000 đồng và tiền lên thổ cư hơn 50.000.000 đồng là do vợ chồng ông B nộp cho Nhà nước.

Ngày 01/9/2017, ông Nguyễn Đức B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số vào sổ CS06432; khi nhận chuyển nhượng không đo đạc thực tế. Tuy nhiên, trên đất đã có sẵn nhà ở cấp 4, tường rào bao quanh đất như hiện nay; giữa ông B với vợ chồng ông Đ, bà L có tự đo đạc phần diện tích đất chuyển nhượng, thửa đất có ranh giới rõ ràng, cụ thể như sau: hướng Bắc giáp thửa đất 249, ranh đất là tường nhà của chủ sử dụng thửa 249; hướng Nam giáp đường đi; hướng Đông giáp thửa đất 262 (của ông C), ranh đất là tường nhà của ông C và hướng Tây để thống nhất với ranh giới của nguyên đơn) giáp với thửa đất 264 (của nguyên đơn), ranh đất là tường nhà và tường rào do ông Đ, bà L xây dựng năm 2009.

Từ năm 2014 đến nay, gia đình ông B sinh sống trên đất, sử dụng đúng ranh giới, đúng phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, không lấn chiếm đất của ai. Do đó, ông Nguyễn Đức B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà N là vợ bị đơn ông Nguyễn Đức B, thống nhất với lời trình bày của ông B và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu S và bà Phạm Thị H: Không có ý kiến trình bày nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q trình bày: Ông Q là chủ sử dụng diện tích 139m² thuộc thửa đất 265, tờ bản đồ số 35 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc đất do ông Q nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn U thị thực ngày 23/01/2008; giá nhận chuyển nhượng là 35.500.000 đồng. Ngày 17/3/2008, ông Q được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số vào sổ H03360; khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà P có chỉ ranh giới đất và giao đất cho ông Q quản lý, sử dụng.

Tại thời điểm ông Q nhận chuyển nhượng đất thì các thửa đất của ông T (nguyên đơn), ông B (bị đơn), ông C (thửa đất 262) và ông K (thửa đất 240) là đất trống. Do chưa có nhu cầu xây dựng nên ông Q vẫn để đất trống.

Khoảng năm 2018, 2019, ông Q phát hiện đất bị lấn chiếm nên đã gửi đơn tranh chấp với ông T, ông B, ông C và ông K tại Ủy ban nhân dân phường U. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, chủ sử dụng thửa đất số 239 (trên đất đã xây dựng quán cà phê) có tiến hành đo đạc thực tế thì vị trí đất của ông Q và chủ sử dụng thửa đất 239 đã sử dụng đúng diện tích đất của mình; còn phần diện tích đất của ông T bị thiếu là do phía ông B, ông C và ông K lấn chiếm. Sau đó, ông T đã phá dỡ móng gạch cao khoảng 40cm do ông T xây. Ông Q xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C và bà Phan Thị T1 thống nhất trình bày: Vợ chồng ông Trần Văn C và bà Phan Thị T1 là chủ sử dụng diện tích 207m² thuộc thửa đất 262, tờ bản đồ số 35 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn U thị thực ngày 26/5/2010; giá nhận chuyển nhượng theo hợp đồng là 50.000.000 đồng. Ngày 24/6/2010, vợ chồng ông C được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH00286; thời điểm nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế. Sau khi ký hợp đồng thì bà P có chỉ ranh giới đất và giao đất cho vợ chồng ông C quản lý, sử dụng. Đến năm 2012, vợ chồng ông C tiến hành xây dựng nhà ở cấp 4 và có xin giấy phép xây dựng đầy đủ. Ông bà xác định hoàn toàn không lấn đất của ai. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; đồng thời có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày: Ông Nguyễn Văn K là chủ sử dụng thửa đất 240, tờ bản đồ số 35 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc đất do ông K nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng Thanh T2 năm 2013 nhưng đến năm 2014 mới làm thủ tục chuyển nhượng, vì lúc này vợ chồng ông T2 đang nợ tiền sử dụng đất. Ngày 17/12/2014, ông Nguyễn Văn K được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH02755; khi nhận chuyển nhượng không đo đạc thực

té. Thời điểm ông K nhận chuyển nhượng là đất trống nhưng xung quanh thửa đất đã có ranh giới rõ ràng, cụ thể như sau: hướng Bắc (đỉnh hình tam giác) giáp đường đi; hướng Nam giáp đường đi; hướng Đông giáp đường đi, ranh đất là tường rào gạch xây cao 40cm; hướng Tây giáp thửa đất số 262 của ông Trần Văn C, ranh đất là tường nhà của ông Trần Văn C. Năm 2014, ông K xây dựng nhà cấp 4 kiên cố trên đất. Ông K xác định sử dụng đúng ranh giới, đúng phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, không lấn chiếm đất của ai. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; đồng thời có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đình Đ và bà Trần Thị L thống nhất trình bày: Khoảng năm 2017, vợ chồng ông Đ, bà L có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Bình Q1 sử dụng diện tích đất 173m² thuộc thửa đất 263, tờ bản đồ số 35 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Do thời điểm chuyển nhượng đã lâu nên không nhớ rõ giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Việc chuyển nhượng được công chứng hợp pháp. Thời điểm chuyển nhượng thửa đất 263 cho ông B thì trên đất vợ chồng ông Đ đã xây dựng nhà ở cấp 4, gồm có 02 phòng ngay sau khi vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng năm 2009. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ là người trực tiếp bàn giao đất, tài sản trên đất và chỉ ranh giới đất cho ông B quản lý, sử dụng.

Thửa đất 263 được vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Thiện B1 và bà Nguyễn Thị H2 cuối năm 2009. Việc nhận chuyển nhượng được công chứng, chứng thực hợp pháp. Thời điểm nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông B1 là đất trống và được ông B1 chỉ ranh giới đất và giao đất cho vợ chồng ông Đ quản lý, sử dụng; ngay sau khi nhận chuyển nhượng thì ông bà đã xây dựng căn nhà cấp 4 để có chỗ ở. Thời điểm ông Đ xây dựng nhà cấp 4 thì bên cạnh (thửa đất 264) đã có nhà tạm của ông S, bà H đang ở; ông Đ nghe nói vợ chồng ông S là cháu của ông Lê Thiện B1. Thời điểm ông Đ xây dựng nhà cấp 4 không xin giấy phép xây dựng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; đồng thời có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Danh H1 trình bày: Ngày 04 tháng 9 năm 2018, ông H1 có nhận chuyển nhượng diện tích 173m² thuộc thửa đất 264, tờ bản đồ số 35, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) từ vợ chồng ông Phạm Hữu S và bà Phạm Thị H; giá nhận chuyển nhượng hơn 1 tỷ đồng (do nhận chuyển nhượng đã lâu nên không nhớ chính xác); thay vì ký hợp đồng chuyển nhượng thì các bên thống nhất ký Hợp đồng ủy quyền toàn phần. Thời điểm mua bán thì vợ chồng ông S đã chỉ ranh giới đất cụ thể cho ông H1, lúc này không có tài sản, công trình gì trên đất.

Tuy nhiên, trước khi tiến hành mua bán đất và thanh toán tiền cho vợ chồng ông S ngày 04/9/2018 thì ông H1 có tới đất để xem thì trên đất có một nhà tạm có diện tích khoảng 15m² gần đường đất (nay là đường nhựa), phía sau nhà chứa đồ ve chai; nhà tạm này giáp vách tường nhà thửa đất 263 (của bị đơn). Khi ký giấy tờ mua bán thì vợ chồng ông S đã tháo dỡ nhà tạm, di dời toàn bộ ve chai và bàn giao đất trống cho ông H1. Ông H1 xác định đã thanh toán bằng tiền mặt cho vợ chồng

ông S. Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền thì vợ chồng ông S đã bàn giao đất, chỉ ranh giới đất cụ thể cho ông H1, đồng thời giao lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác cho ông H1. Do không có nhu cầu sử dụng đất nên ông H1 đã chuyển nhượng lại cho cậu mình là ông Nguyễn Minh T (nguyên đơn) với giá 1.270.000.000 đồng; căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền của vợ chồng ông S thì ông H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 264 cho ông T tại Văn phòng C1 vào ngày 05/9/2018. Ông T đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng. Ông H1 đã chỉ ranh giới và bàn giao đất cho ông T quản lý, sử dụng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 23/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T đối với bị đơn ông Nguyễn Đức B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 89,3m² thuộc một phần thửa đất số 264, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị xem xét trách nhiệm của những người có liên quan trong vụ án. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- 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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K, ông Trần Văn C, bà Phan Thị T1, ông Phạm Hữu S, bà Phạm Thị H, ông Hoàng Đình Đ và bà Trần Thị L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ theo chứng cứ có tại hồ sơ thì nguồn gốc các thửa đất 240, 262, 263, 264, 890, 891 có nguồn gốc tách ra từ thửa 239 tờ bản đồ số 35 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo GCNQSDĐ số vào sổ H02650 ngày 30/7/2007 cho bà Trần Thị Phàn . Thửa 239 có diện tích 1.109m² được tách từ thửa 200 của bà B2 và ông H3. Tại thời điểm

năm 2007 khi tách thửa 200 để chuyển nhượng cho bà P thì diện tích thửa 200 còn lại là 1.051m², phát sinh thửa 240 diện tích 190m² (cây lâu năm). Sau khi nhận chuyển nhượng, thửa đất 239 đã tách thành 06 thửa đất là 262, 263 (bị đơn ông B), 264 (nguyên đơn), 265, 890 và phần còn lại của thửa 239 (thành số thửa mới 891).

[3] Theo giấy chứng nhận được cấp, thửa 240 có diện tích là 190m² (hình thể là tam giác, cạnh hướng Bắc là điểm) không thể hiện số đo các cạnh; thửa 262 diện tích 207m² (ngang 6m x dài 35m); thửa 263 diện tích 173m² (ngang 5m x dài 35m); thửa 264 diện tích 173m² (ngang 5m x dài 35m); thửa 265 diện tích 139m² (ngang 4m x dài 35m); thửa 239 diện tích 417m² (ngang 12m x dài 35m). Thửa 239 tách thành thửa 890 có diện tích 208,5m² (ngang 6m x dài 35m) và thửa 891 có diện tích 208,5m² (ngang 6m x dài 35m). Thời điểm tách thửa đất 239 năm 2007 có tiến hành đo đạc thực tế; còn thửa đất 240 được phát sinh từ thửa 200 thì không có đo đạc thực tế (không có số cạnh), các chủ đất liền kề không có ký giáp ranh.

[4] Đối chiếu với kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục đo đạc chính lý ngày 25/01/2024 thì thửa 240 là hình bình phương, tại cạnh hướng Bắc từ điểm thành cạnh có chiều ngang 4,9m và diện tích tăng so với giấy chứng nhận là 29,5m²; thửa 262 có diện tích tăng so với giấy chứng nhận là 11,4m², chiều ngang tại cạnh hướng Nam là 6,70m (tăng 0,7m; ngang cạnh hướng Bắc giảm 0,18m và chiều dài hai cạnh đều tăng 1m và 1,7m); thửa 263 và 264 (là 02 thửa đang tranh chấp) cùng chồng lẫn diện tích 89,3m², nếu tính diện tích tranh chấp cho thửa 263 thì thửa 263 tăng 9,1m²; nếu tính diện tích tranh chấp cho thửa 264 thì vẫn thiếu 9m²; thửa 265 có diện tích 130,4m² (bao gồm phần chồng lẫn với thửa 264 là 3,5m² – là phần chiều ngang 1,18m), so với GCN thì thửa 265 thiếu 8,6m², trừ phần chồng lẫn 3,5m² thì thiếu 12,1m², cạnh chiều dài mỗi bên giảm 2m; thửa 891 có diện tích 187,8m², so với GCN thiếu 20,7m² (cạnh chiều ngang giảm 0,22m, chiều dài giảm mỗi cạnh 1,4m và 1,58m); thửa 890 có diện tích 199,8m², so với GCN thiếu 8,7m² (cạnh chiều ngang mỗi cạnh tăng 0,19m và 0,15m; chiều dài giảm mỗi cạnh 1,58m và 1,72m).

Cộng số đo thực tế các thửa 262, 263, 264, 265, 890, 891 có tổng diện tích là 988,6m², so với diện tích thửa 239 ban đầu khi chưa tách thửa thì diện tích giảm 120,4m². Do đó, trong trường hợp này, diện tích chồng lẫn của 02 thửa 263 và 264 không thể dựa vào ranh hiện hữu thực tế để xem xét như sơ thẩm đã nhận định. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ đối với diện tích tăng thêm của chủ sử dụng thửa 262 và thửa 240; chưa làm rõ lý do tại sao khi nhận chuyển nhượng đất là hình tam giác, tại cạnh hướng Bắc là điểm nhưng hiện tại là cạnh và tăng 4,9m chiều ngang.

Để đảm bảo quyền lợi của những người đã nhận chuyển nhượng đất, phải đưa chủ sử dụng đất là bà P và đưa chủ sử dụng thửa 890, 891 vào tham gia tố tụng để xem xét trách nhiệm của tất cả các bên liên quan. Theo như hồ sơ thể hiện, bà P đã chết thì phải đưa các người thừa kế của bà P vào tham gia tố tụng vì diện tích đất của nguyên đơn (thửa 264) và bị đơn (thửa 263), thửa 265, 890 và 891 đều thiếu. Theo diện tích hiện tại, quyền sử dụng đất thửa 263 và 264 nếu công nhận cho một bên thì quyền sử dụng còn lại không đảm bảo diện tích để chủ sử dụng thực hiện quyền của mình theo quy định. Do đó, người được công nhận phải có trách nhiệm

bồi thường quyền sử dụng đất cho người không được sử dụng. Trường hợp hai bên đều không có khả năng bồi thường hoặc không có nhu cầu sử dụng thì bán phát mãi để phân chia; quyền lợi của những người sử dụng đất có nguồn gốc tách ra từ thửa 239 nếu dư diện tích thì phải bồi thường cho người sử dụng thửa 263, 264; người sử dụng thửa 240 nếu có lấn thì cũng phải bồi thường cho người sử dụng thửa 263, 264 tương ứng với diện tích lấn. Trường hợp vẫn không đủ thì chủ sử dụng đất thửa 239 (người bán ban đầu) phải bồi thường.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng và điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên cần hủy bản án sơ thẩm nên kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định pháp luật. Ông T là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 3 Điều 308; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh T.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 23/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh T được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, VP (20), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết

