

**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: 675/2026/DS-PT
Ngày 07-4-2026
V/v “Tranh chấp về kiện đòi di sản
thừa kế và Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng 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 Nguyễn Ngọc Mai.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh;
Ông Nguyễn Thanh Tùng.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng - 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 30 tháng 3, 03 tháng 4 và ngày 07 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cơ sở 2 mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1692/2025/TLPT-DS ngày 30/12/2025 về việc “Tranh chấp về kiện đòi di sản thừa kế và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1057/2026/QĐ-PT ngày 27/02/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 3786/2026/QĐ-PT ngày 20/3/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1962; thường trú: số F tổ I, ấp B, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Văn B, sinh năm 1977; địa chỉ: B khu phố T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2025), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Tạ Lưu Quốc T, sinh năm 1981; trú tại: số A khu phố L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

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

+ Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1973; thường trú: số A khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1970; thường trú: số A khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Minh B1, sinh năm 1973; thường trú: số B tổ A, khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1968; thường trú: số B khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1971.

+ Ông Nguyễn Thiện Đ, sinh năm 1991.

+ Ông Nguyễn Thiện L, sinh năm 1997;

Cùng thường trú: số C khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

+ Bà Tô Thị T4, sinh năm 1964.

+ Bà Nguyễn Thanh Hải N, sinh năm 1990.

+ Bà Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1996;

Địa chỉ thường trú: số G khu phố C, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh;
Địa chỉ cư trú: 376a khu phố N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

+ Ông Lâm Văn H, sinh năm 1978; địa chỉ: số D khu phố N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành N1, sinh năm 1974; thường trú: số C khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 07/7/2025), có mặt.

+ Ông Lý Quốc N2, sinh năm 1996; thường trú: Khu phố L, phường H, tỉnh Gia Lai; trú tại: khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Mai Thanh P, sinh năm 1998; thường trú: số C phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; trú tại: khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á là ông Lưu Văn B trình bày:*

Về quan hệ huyết thống: Ông Nguyễn Văn L1 (sinh năm 1940, chết năm 1990) và vợ là bà Trần Thị N3 (sinh năm 1939, chết năm 1975). Quá trình chung sống ông L1 và bà N3 có tổng cộng 07 người con bao gồm: Bà Nguyễn Thị Á; ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Minh T2; ông Nguyễn Minh B1; ông Nguyễn Minh S; ông Nguyễn Thanh T5; ông Nguyễn Thanh H1.

Ông Nguyễn Thanh T5 chết năm 2018, ông T5 có vợ là bà Nguyễn Thị Thanh T3 và hai con tên Nguyễn Thiện Đ và Nguyễn Thiện L.

Ông Nguyễn Thanh H1 chết năm 2017, ông H1 có vợ là bà Tô Thị T4 và hai con chung là Nguyễn Thanh Hải N, Nguyễn Ngọc C.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo hồ sơ nguồn gốc thể hiện thửa đất là của ông Trần Văn N4 từ trước năm 1975. Sau khi ông N4 mất, các đồng thừa kế của ông N4 đã đồng ý, nhất trí bán lại phần đất này cho ông Nguyễn Văn L1. Các giấy tờ chứng minh bao gồm: Trích lục địa đồ ngày 07-11-1973 về việc Xác nhận việc chuyển nhượng ở chính quyền địa phương; Tờ tổng chỉ ngày 08-8-1973 nội dung Xác nhận ý chí các bên đối với việc chuyển nhượng phần đất cho ông L1; Văn tự đoạn mãi bất động sản ngày 04-9-1973 nội dung xác nhận ý chí các bên đối với việc chuyển nhượng phần đất cho ông L1; Biên nhận tiền bán đất ngày 06-8-1973 về việc xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông L1.

Năm 1990 sau khi ông L1 qua đời, các thừa kế hàng thứ nhất của ông L1 mới họp mặt để bàn bạc về di sản do ông L1 và bà N3 để lại, có lập biên bản và có dấu chứng thực của chính quyền địa phương. Tại cuộc họp mặt gia đình, tất cả các đồng thừa kế của ông L1 và bà N3 đã đi đến thống nhất rằng không được phép chia hay bán các bất động sản mà ông bà để lại và cho phép các thành viên trong gia đình cùng nhau quản lý khối tài sản trên.

Phần đất tranh chấp hiện nay đã được anh chị em trong gia đình giao cho ông Nguyễn Thanh H1 quản lý sử dụng và sinh sống trên đó, tuy nhiên không biết vì lý do gì mà vào khoảng năm 2018, ông Tạ Lưu Quốc T đã đến dựng rào tại khu đất đó và nói rằng do ông H1 đã bán cho ông T trong khi hiện tại khu đất đó không thuộc quyền sử dụng của ông H1 cũng không hề có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi cơ quan có thẩm quyền. Bà Á có đề cập vấn đề này với vợ con ông H1 thì họ nói rằng đây là tài sản bên nhà chồng họ không biết gì.

Nay bà Nguyễn Thị Á yêu cầu giải quyết vấn đề sau:

- Yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H1 và ông Tạ Lưu Quốc T không ghi ngày tháng, chỉ ghi năm 2015 và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tạ Lưu Quốc T với ông Lâm Văn H ngày 15/6/2018 đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 153,5m² tọa lạc tại Quốc lộ A, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là

phường L, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Buộc ông Tạ Lưu Quốc T và ông Lâm Văn H có trách nhiệm liên đới phải hoàn trả lại tài sản thừa kế là phần đất diện tích 153,5m² tọa lạc tại đường Q, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là di sản thừa kế do ông Nguyễn Văn L1 để lại cho anh chị em bà Á, đồng thời buộc phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình nhà xưởng trên đất để trả lại phần đất này do ông Nguyễn Văn L1 để lại cho các đồng thừa kế của ông L1.

** Bị đơn ông Tạ Lưu Quốc T không tham gia tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Minh B1 thống nhất với trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm và không có yêu cầu độc lập, đồng thời có yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T3, ông Nguyễn Thiện Đ, ông Nguyễn Thiện L không tham gia tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các bà Tô Thị T4, bà Nguyễn Thanh Hải N, bà Nguyễn Ngọc C không tham gia tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến.*

Tại phiên tòa sơ thẩm lần một, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H là ông Nguyễn Thành N1 trình bày: Yêu cầu công nhận diện tích đất 153,5m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Lâm Văn H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H1 và ông Tạ Lưu Quốc T không ghi ngày tháng, chỉ ghi năm 2015 và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tạ Lưu Quốc T với ông Lâm Văn H ngày 15/6/2028, buộc ông Tạ Lưu Quốc T và ông Lâm Văn H tháo dỡ toàn bộ công trình nhà xưởng trên đất và hoàn trả lại phần đất diện tích 153,5 m² thuộc thửa 794, tờ bản đồ 194 tọa lạc tại quốc lộ A, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là di sản thừa kế do ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N3 để lại. Phía nguyên đơn có quyền khởi kiện vụ án về tranh chấp di sản thừa kế nếu có chứng cứ chứng minh tài sản tranh chấp là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N3 để lại. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H về việc công nhận diện tích đất 153m² thuộc thửa số 794 tờ bản đồ số 194 tọa lạc tại Quốc lộ A khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 794 tờ bản đồ số 194 tọa

lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Lâm Văn H. Liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh H1 với ông Tạ Lưu Quốc T; Tạ Lưu Quốc T với ông Lâm Văn H, nếu các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án về tranh chấp hợp đồng với nhau trong vụ án khác. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Bản án phúc thẩm số 35/2025/DS-PT ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí phúc thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.
 - Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H1 và ông Tạ Lưu Quốc T không ghi ngày tháng, chỉ ghi năm 2015 và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tạ Lưu Quốc T với ông Lâm Văn H ngày 15/6/2018 là vô hiệu.
 - Xác định diện tích đất theo đo đạc thực tế là 153,5m² thuộc thửa 794, tờ bản đồ 194 (tờ bản đồ mới 76) tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) là di sản của ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N3 chết để lại.
 - Buộc ông Tạ Lưu Quốc T và ông Lâm Văn H có trách nhiệm liên đới tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất là căn nhà tạm kết cấu tường xây gạch + tôn, cột sắt, mái tôn, nền xi măng có vách ngăn tôn ngăn chia làm 02 phần để hoàn trả lại phần đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 153,5m² thuộc thửa 794, tờ bản đồ 194 (tờ bản đồ mới 76) tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N3 là các ông, bà Nguyễn Thị Á, Nguyễn Minh T1, Nguyễn Minh T2, Nguyễn Minh B1, Nguyễn Minh S, Nguyễn Thanh T5 (đồng thừa kế của ông T5 là bà Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thiện Đ, Nguyễn Thiện L), Nguyễn Thanh H1 (đồng thừa kế của ông H1 là bà Tô Thị T4, Nguyễn Thanh Hải N, Nguyễn Ngọc C).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H về việc công nhận diện tích đất 153m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 794, tờ bản đồ 194 (tờ bản đồ mới 76) tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Lâm Văn H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, trách nhiệm chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa Bản án 228/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm Văn H, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh .

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng như: Tòa án cấp sơ thẩm Thông báo thụ lý vụ án giải quyết tranh chấp đối với thửa đất số 792, tuy nhiên khi giải quyết lại xác định thửa đất tranh chấp là 794, bản vẽ lại xác định thửa 507 nhưng không yêu cầu đương sự làm lại đơn khởi kiện, đơn yêu cầu độc lập; quá trình giải quyết vụ án không tiến hành đo đạc, định giá lại mặc dù thời gian đo đạc định giá đã lâu từ năm 2021 đến nay; Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ các mâu thuẫn trong lời khai của các bên đương sự, giải quyết hậu quả của hợp đồng chưa triệt để, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày tranh tụng của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H được thực hiện trong thời hạn luật định và ông Lâm Văn H đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: bị đơn ông Tạ Lưu Quốc T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Minh B1, ông Nguyễn Minh S, bà Nguyễn Thị

Thanh T3, ông Nguyễn Thiện Đ, ông Nguyễn Thiện L, bà Tô Thị T4, ông Nguyễn Thanh Hải N, bà Nguyễn Ngọc C, ông Lý Quốc N2, ông Nguyễn Mai Thanh P vắng mặt, có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về đo đạc, định giá: Theo nội dung văn bản kiến nghị ngày 09/5/2023, đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án sử dụng lại chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo Quyết định đình chỉ số 10/2022/QĐST-DS ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, sử dụng lại các kết quả đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp để giải quyết (bút lục 78) kèm theo là bản sao Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 10/2022/QĐST-DS ngày 07/3/2022, bản sao biên bản định giá tài sản ngày 27/10/2021 (bút lục 74-75), bản sao Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 382-2021 (bút lục 73).

[2.2] Tại Biên bản làm việc ngày 28/8/2025 (bút lục số 633), đại diện nguyên đơn ông B và đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1 đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả đo đạc, định giá đã có trong hồ sơ trước đây để làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá, đo đạc lại phần đất tranh chấp. Tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã hỏi các bên đương sự về việc có yêu cầu đo đạc, định giá lại hay không, đại diện nguyên đơn và đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kháng cáo xác định không yêu cầu đo đạc, định giá lại, các đương sự thống nhất kết quả đo đạc, định giá theo như cấp sơ thẩm đã xác định để giải quyết vụ án. Như vậy, Tòa án cấp phúc thẩm sẽ xem xét các chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập để làm cơ sở giải quyết tranh chấp.

[2.3] Về vị trí, số thửa đất tranh chấp:

[2.3.1] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 15/8/2022 tại trang 2/6 (bút lục số 5), đơn khởi kiện bổ sung tại trang 4/4 (bút lục số 156) và bản tự khai của đại diện nguyên đơn ngày 09/5/2023 (bút lục 72), nguyên đơn xác định đất tranh chấp có diện tích 153,5m² thuộc thửa số 792 tờ bản đồ 194 tọa lạc tại đường Q, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, nằm gần Lotte M.

[2.3.2] Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 20/6/2023 của ông Lâm Văn H (bút lục số 152), tại bản tự khai của ông N1 đại diện theo ủy quyền của ông H ngày 27/6/2023 (bút lục số 132) cũng xác định đất tranh chấp diện tích 153,5m² thuộc thửa đất số 792 tờ bản đồ số 194, tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[2.3.3] Bản tự khai của ông Nguyễn Minh S, Nguyễn Minh B1, Nguyễn Minh T1, Nguyễn Minh T2 cũng xác định diện tích 153,5m² đất tranh chấp thuộc thửa 792 tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[2.3.4] Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ

ngày 13/5/2024 (bút lục 194) và biên bản hòa giải không thành ngày 13/5/2024 (bút lục 196), nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp là 153,5m² đất thuộc thửa 792, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H tranh chấp diện tích đất 153 m² thuộc thửa 792 tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[2.3.5] Theo biên bản xác minh ngày 26/6/2023 tại UBND phường L (bút lục số 167) xác minh nguồn gốc quá trình quản lý sử dụng đất tranh chấp thuộc thửa 792, tờ bản đồ số 194 tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo biên bản xác minh hiện trạng vị trí tài sản tranh chấp ngày 19/4/2024, nguyên đơn xác định thửa đất tranh chấp là 792, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định thửa đất tranh chấp là số 794, diện tích thực tế và vị trí đất không thay đổi.

[2.3.6] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2024 (bút lục 184) và ngày 05/8/2025 (bút lục 612) có nội dung tài sản tranh chấp là phần diện tích đất thuộc thửa 507 tờ bản đồ 194 tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[2.3.7] Tại Công văn số 758/UBND-KT ngày 26/9/2025 (bút lục số 665) về việc cung cấp thông tin và tài liệu vụ tranh chấp về kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Á và ông Tạ Lưu Quốc T, UBND phường L xác định: *“Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 794, tờ bản đồ 194 (tờ bản đồ mới 76) theo Biên bản xác minh hiện trạng, vị trí tài sản tranh chấp do Tòa án xác minh ngày 19/7/2024. Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn L1 nhận chuyển nhượng từ năm 1973, sử dụng đến năm 1990, ông L1 chết, các đồng thừa kế quản lý sử dụng. Phần đất này chưa được kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/1985”*. Tại phiên tòa sơ thẩm khi được hỏi ý kiến như thế nào về việc xác minh tại Công văn số 758/UBND-KT xác định thửa đất tranh chấp là thửa đất số 794, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có ý kiến gì. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn và đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý với kết quả xác minh và xác định thửa đất số 794 theo biên bản xác minh và nội dung Công văn số 758/UBND-KT chính là thửa đất các bên đang tranh chấp và đây cũng chính là thửa đất tại Mảnh trích đo địa chính có đo đạc chính lý số 382-2021. Sự thừa nhận, xác định lại tên thửa đất được xem như tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm.

[2.4] Về diện tích đất tranh chấp: Xem xét nội dung Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 382-2021 kèm theo Công văn số 2910/CNTA-ĐĐBĐ ngày 14/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T về việc phúc đáp Công văn số 66/TA-DS ngày 17/7/2023 thể hiện diện tích đất tranh chấp là 132m² (thửa đất có 132m² thuộc hành lang an toàn đường bộ trong đó có 71,3m² thuộc phạm vi giải toả, đã trừ 52,5m² đất lấn rãnh nước theo bản đồ địa chính năm 2003), nhà tạm 132m² thuộc thửa đất số 507 tờ bản đồ số 194 tại khu phố Đ, phường L (bút lục 174-175). Như vậy, theo yêu cầu của các bên đương sự sử dụng kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý

số 382-2021 thì diện tích đất tranh chấp chỉ có 132m², ít hơn 21,5m² so với diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu của các bên đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các bên cung cấp giải quyết nhưng không xem xét đến kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính có đo đạc chính lý số 382-2021 là còn có thiếu sót trong thu thập, đánh giá chứng cứ. Mặt khác, trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án không tiến hành đo đạc phần diện tích đất có tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 382-2021 ngày 23/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thực hiện tại vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T1 với ông Tạ Lưu Quốc T. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 382-2021 ngày 23/11/2021 thì diện tích đất tranh chấp là 132m², tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận diện tích đất đo đạc thực tế 153,5m² thuộc thửa 794, tờ bản đồ 194 (tờ bản đồ mới 76) tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) là di sản của ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị N3 chết để lại là chưa phù hợp với kết quả đo đạc. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn có thiếu sót không có bản vẽ kèm theo bản án sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án. Tại cấp phúc thẩm, các đương sự không có yêu cầu đo đạc lại nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được thiếu sót này.

[2.5] Về nguồn gốc đất: Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thu thập chứng cứ về nguồn gốc đất. Tại Công văn số 758/UBND-KT ngày 26/9/2025 Ủy ban nhân dân phường L cung cấp “Diện tích tranh chấp thuộc thửa 794 tờ bản đồ 194 (tờ bản đồ mới 76), nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn L1 nhận chuyển nhượng từ năm 1973 sử dụng đến năm 1990, ông L1 chết, các đồng thừa kế quản lý sử dụng. Phần đất này chưa được kê khai đăng ký theo chỉ thị 299/1985”. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì thửa đất tranh chấp chưa được đăng ký, kê khai. Căn cứ vào Trích lục địa đồ ngày 7-11-1973 về việc xác nhận việc chuyển nhượng ở chính quyền địa phương; tờ tổng chỉ ngày 8-8-1973 nội dung xác nhận ý chí các bên đối với việc chuyển nhượng phần đất cho ông L1; Văn tự đoạn mãi bất động sản ngày 04-9-1973 nội dung xác nhận ý chí các bên đối với việc chuyển nhượng phần đất cho ông L1; Biên nhận tiền bán đất ngày 06-8-1973 về việc xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông L1. Tuy nhiên, thửa đất theo tờ trích lục địa bộ ông L1 đứng tên năm 1973 có diện tích 0H35.75 hướng bắc giáp 532, hướng nam giáp 529, hướng đông giáp 534, hướng tây giáp rạch suối bô. Nguyên đơn xác định các con ông L1 đang quản lý nhiều thửa đất nhưng không tranh chấp, chỉ tranh chấp thửa đất đã giao ông H1 quản lý. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất tranh chấp có phải là một phần của thửa đất theo trích lục địa bộ ngày 07/11/1973 đứng tên ông L1 hay không để có cơ sở chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là còn có thiếu sót trong đánh giá chứng cứ. Mặt khác, trong hồ sơ còn có đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà, đất ngày 04/7/2013 ông Nguyễn Thanh H1 trình bày nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn L1 và cho lại ông H1 vào năm 1990, chứng cứ này chỉ là bản sao chưa được

thu thập và đối chiếu bản chính theo quy định.

[2.6] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H1 và ông Tạ Lưu Quốc T không ghi ngày tháng, chỉ ghi năm 2015 và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tạ Lưu Quốc T với ông Lâm Văn H ngày 15/6/2018 là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H về việc công nhận diện tích đất 153m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 794 thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Lâm Văn H. Tuy nhiên, để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất ngày 15/6/2018 giữa ông Tạ Lưu Quốc T và ông Lâm Văn H thì ông H đã giao cho ông T số tiền 1.300.000.000 đồng, ông H có yêu cầu độc lập công nhận diện tích đất 153m² cho ông H, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất ngày 15/6/2018 vô hiệu, buộc ông H trả đất nhưng chưa xem xét quyền lợi của người có tài sản trên đất là giải quyết vụ án chưa triệt để, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lâm Văn H.

[3] Từ các phân tích trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá, thu thập chứng cứ đầy đủ, giải quyết vụ án chưa đảm bảo việc thi hành án, đồng thời phát sinh tình tiết mới, để đảm bảo hai cấp xét xử, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có đơn trình bày bổ sung về việc thẩm định tại chỗ, biên bản họp gia đình và bồi thường giá trị sẽ được xem xét giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[4] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Án phí phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 228/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh, giao

hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án.

2. Về án phí phúc thẩm: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn lại cho ông Lâm Văn H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024507 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 07/4/2026)/.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16;
- Phòng THADS khu vực 16;
- Các đương sự;
- Lưu: VTLT, Tòa DS, HSVA 10b (68).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Ngọc Mai