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: 452/2026/DS-PT
Ngày: 20 – 5 – 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Tấn Cường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và ngày 20 tháng 5 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: 57/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 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 491/2026/QĐPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ (vắng mặt);

Địa chỉ: F Quốc lộ B, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tấn T (có mặt);

Địa chỉ: 6 đường số B, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:*

1. Ông Đỗ Văn T1, sinh năm: 1971 (có mặt), bà Trương Thị Q, sinh năm: 1968 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: B, ấp B, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm: 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Tuấn A, sinh năm: 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Tòa nhà R tầng B, F N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Bà Nguyễn Thanh M (vắng mặt);

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

2. Bà Lương Thị Thanh T2 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Lý Văn M1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Tuấn A, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Tòa nhà R tầng B, F N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Ông Huỳnh Thanh S; (vắng mặt)

Địa chỉ: H D, C, TX G, Hoa Kỳ.

5. Ủy ban nhân dân huyện C

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

Địa chỉ: Số C P, ấp Đ, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn L1 – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C (xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Lê Minh T3 – Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Kinh tế xã C. (vắng mặt)

- Ông Lê Thanh T4 – Chức vụ: Chuyên viên Phòng Kinh tế xã C. (vắng mặt)

6. Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh B

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Ông Hà Đức T5, sinh năm 1994 (có mặt)

- Ông Nguyễn Vương H, sinh năm 1984 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: C đường N, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn là ông Đỗ Văn T1, bà Trương Thị Q, bà Nguyễn Thị Thu L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Ý kiến trình bày tại Đơn khởi kiện ngày 07/5/2020 nguyên đơn - Nguyễn Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa sơ thẩm như sau*:

Nguyên phần đất có diện tích 8.899m^2 thuộc các thửa số 722-1, 772-1-1, 724-1, 725-1, 725-2, 728-1, 728-2, 732 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 191/QSDĐ/HTH ngày 06/5/2003 cho ông Nguyễn Văn Đ. Ông Đ đã sử dụng phần đất này liên tục trước khi cấp giấy cho đến nay. Khi ông Đ tiến hành làm thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, quá trình thiết lập bản vẽ mới thì phát hiện 02 phần diện tích đất của ông đang sử dụng đã bị Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Thanh S chồng lên diện tích của ông Đ. Cụ thể, từ diện tích ban đầu từ cấp cho bà Nguyễn Thị N - mẹ ông S 2.784m^2 (đất 2 Lúa) thuộc thửa 731-1, tờ bản đồ số 13 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB) bộ địa chính xã T, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 463/QSDĐ/HTH ngày 21/10/2003, đến năm 2007 nhận thừa kế từ bà N ông S đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông S lại tăng lên 2.989,1m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007.

Năm 2007, ông Huỳnh Thanh S chuyển nhượng cho ông Lý Văn M1 và được Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007 từ tên của ông Huỳnh Thanh S sang tên ông Lý Văn M1 đứng tên ngày 25/12/2007. Sau đó, ông Lý Văn M1 xin chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 2.989,1m^2 từ đất Lúa sang đất trồng cây lâu năm và được Ủy ban nhân dân huyện C chấp thuận tại Quyết

định số 1459/QĐ-UBND ngày 14/02/2008 và cập nhật biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007 với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm vào ngày 14/02/2008.

Năm 2008, ông Lý Văn M1 chuyển nhượng cho bà Lương Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thanh M được Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007 từ tên ông Lý Văn M1 sang tên bà Lương Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thanh M đồng đứng tên sử dụng ngày 22/4/2008. Cùng năm 2008, bà Lương Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thanh M chuyển nhượng một phần diện tích 990m^2 trong diện tích 2.989,1m^2 cho bà Nguyễn Thị Thu L được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02554/12 ngày 14/8/2008. Phần đất còn lại vào năm 2010, bà Lương Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thanh M chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T1 và bà Trương Thị Q được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00727 ngày 17/6/2010 diện tích 1.998,8m^2 thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 64 (Tài liệu bản đồ kỹ thuật số) bộ địa chính xã T, huyện C.

Phần đất Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận cho ông Đỗ Văn T1, bà Trương Thị Q đã bị chồng lấn phần diện tích đất 81,2m^2 và Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Thu L bị chồng lấn phần diện tích đất 93,6m^2 trước đó đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận cho ông Đ. Do vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00727 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đỗ Văn T1 và bà Trương Thị Q ngày 17/6/2010.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02554/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Thu L ngày 14/8/2008.

- Hủy Điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007 từ tên ông Lý Văn M1 sang tên bà Lương Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thanh M đồng đứng tên sử dụng ngày 22/4/2008.

- Hủy Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 14/02/2008 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc cho ông Lý Văn M1 chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cập nhật biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007 với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm vào ngày 14/02/2008.

- Hủy điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/11/2007 từ tên của ông Huỳnh Thanh S sang tên ông Lý Văn M1 đứng tên ngày 25/12/2007.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Thanh S ngày 06/11/2007.

- Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ đối với phần đất có diện tích 81,2m^2 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông Đỗ Văn T1 và bà Trương Thị Q và diện tích 93,6m^2 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu L.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện; cụ thể rút một phần yêu cầu khởi kiện theo đó không yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Hủy điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007 từ tên ông Lý Văn M1 sang tên bà Lương Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thanh M đồng đứng tên sử dụng ngày 22/4/2008.

- Hủy Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 14/02/2008 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc cho ông Lý Văn M1 chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cập nhật biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007 với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm vào ngày 14/02/2008.

- Hủy điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/11/2007 từ tên của ông Huỳnh Thanh S sang tên ông Lý Văn M1 đứng tên ngày 25/12/2007.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Thanh S ngày 06/11/2007.

Yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận phần đất diện tích 102,8m^2 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc vị trí số 8 Bản đồ hiện trạng vị trí kiểm tra nội nghiệp số T0293/L1 ngày 19/9/2024 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 191/QSDĐ/HTH ngày 06/5/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp.

- Công nhận phần đất diện tích 109,6m^2 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc vị trí số 30 Bản đồ hiện trạng vị trí kiểm tra nội nghiệp số T0293/L1 ngày 19/9/2024 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 191/QSDĐ/HTH ngày 06/5/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp.

- Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 516254, số vào sổ CH0027 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp

cho ông Đỗ Văn T1 và bà Trương Thị Q ngày 17/6/2010 theo hướng giảm diện tích 102,8m^2 đất được ký hiệu tại ô số 8 Bản đồ hiện trạng vị trí kiểm tra nội nghiệp số T0293/L1 ngày 19/9/2024.

- Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 082263, số vào sổ CH02554/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Thu L ngày 14/8/2008 theo hướng giảm diện tích 109,6m^2 đất được ký hiệu tại ô số 30 Bản đồ hiện trạng vị trí kiểm tra nội nghiệp số T0293/L1 ngày 19/9/2024.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Thu L - bị đơn và ông Lý Văn M1 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Phạm Tuấn A là người đại diện theo uỷ quyền trình bày như sau:

Vào cuối năm 2007 ông Lý Văn M1 đã nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Thanh S diện tích 2.989,1 m^2 đất, thửa số 335, tờ bản đồ KTS số 64, mục đích sử dụng đất trồng lúa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 811766, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HO 1422/12, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/11/2007. Nguồn gốc đất do ông S thừa kế của bà Nguyễn Thị N. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông M1 đã xin chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất trồng cây lâu năm. Tháng 4/2008, ông M1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 2.989,1m^2 trên cho bà Lương Thị Thanh T2 (Viết tắt là "bà T2") và bà Nguyễn Thanh M (Viết tắt là "bà M"). Sau đó bà T2 và bà M chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông M1, bà L diện tích 990m^2 và ngày 14/8/2004 bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 082263 thửa đất số 814, tờ bản đồ KTS: 64, diện tích 990m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Năm 2009 bà L đã xin chuyển mục đích 367,2 m^2 từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở, cập nhật biến động ngày 17/12/2009. Năm 2009 bà L cho ông Đỗ Văn T1 (Viết tắt là "ông T1") thuê toàn bộ diện tích 990m^2 đất trống để làm bãi gỗ, ông T1 tự san lấp, xây tường bảo vệ bãi gỗ phía sau. Năm 2019 bà L đã chấm dứt việc cho ông T1 thuê, nhưng chưa xây lại bức tường. Đến năm 2020 ông M1, bà L được Ủy ban nhân dân xã T thông báo là ông Đ có đơn tranh chấp ranh đất. Phần đất còn lại của bà T2 và bà M theo hồ sơ vụ án thì bà T2, bà M đã chuyển nhượng lại cho ông T1. Phần đất ông M1, bà L nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Thanh S (cháu ông Đ); toàn bộ phần đất của ông Đ, ông S trước đây là ruộng có nguồn gốc do ông bà để lại thừa kế chia cho mỗi anh chị em một mảnh ruộng. Thời điểm phân chia, vì là người trong gia đình, đất đai chưa có giá trị nên không ai trong số họ để ý đến ranh giới. Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện C và Sơ đồ hiện trạng vị trí do Công ty K đo vẽ theo trưng cầu của Tòa án xác định có sự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng, cùng một diện tích, vị trí cấp cho nhiều người, nhưng không xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất nào, Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cấp cho ai là sai. Do vậy, việc xác định quyền sử dụng đất cần phải căn cứ vào các tài liệu, bản đồ đo vẽ trong quá trình cấp, cập nhật biến động. Thửa đất vợ chồng ông M1, bà L nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Thanh S có giấy tờ hợp pháp được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận theo mẫu mới, có bản liệt kê tọa độ góc ranh rõ ràng theo bản đồ kỹ thuật số. Trong quá trình sử dụng, ông M1, bà L đã nhiều lần xin tách thửa, chuyển nhượng, xin chuyển nhượng mục đích sử dụng; tất cả đều được Cơ quan quản lý đất đai, chính quyền địa phương kiểm tra thực địa, lập biên bản kiểm tra, thẩm định, đo vẽ đều xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất đã cấp cho ông M1, bà L. Cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Huỳnh Thanh S ngày 06/11/2007 và các Giấy chứng nhận cấp sau đó khi chuyển nhượng, tách thửa đều có bản liệt kê tọa độ, góc ranh giới rõ ràng theo bản đồ kỹ thuật số; Bản sơ đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 25/5/2008, phòng T6 kiểm tra nội nghiệp ngày 30/5/2008 thể hiện vị trí, ranh giới phần đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận của bà L. Về vấn đề phần diện tích tranh chấp nằm ngoài tường bao phía sau thửa đất, năm 2009 vợ chồng ông M1, bà L đã cho ông Đỗ Văn T1 thuê thửa đất làm bãi gỗ. Ông T1 xây dựng tường theo thiết kế mặt bằng cho vuông vức phục vụ kinh doanh chứ không có mục đích phân định ranh giới, vì đất này ông T1 chỉ là người đi thuê của ông M1, bà L để sử dụng. Đối với phần đất ngoài tường bao, cho đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện vẫn là đất trống, nguyên đơn cũng không quản lý, sử dụng phần đất này; ông M1, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ; đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Ý kiến trình bày của ông Đỗ Văn T1 tại Bản tự khai ngày 10/3/2025 và tại phiên tòa như sau:

Phần đất mà nguyên đơn tranh chấp diện tích 102,8m^2 thửa số 335, tờ bản đồ 64, tọa lạc tại xã T, huyện C thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 516254, số vào sổ CH0027 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đỗ Văn T1 (Viết tắt là "ông T1") và bà Trương Thị Q (Viết tắt là "bà Q") ngày 17/6/2010 trên cơ sở vợ chồng ông T1 và bà Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T2 và bà M; các bên thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Năm 2008, sau khi mua đất ông T1 đã xây dựng tường rào hiện nay ngăn cách với diện tích đất ông T1 đang sử dụng với phần đất 102,8m^2 tranh chấp. Hiện trạng phần đất 102,8m^2 là đất trống, trước ông T1 có trổ cửa phía sau để đi ra đổ rác, sau đó ông T1 đã xây bít cửa lại. Năm 2017, vợ chồng ông T1 có vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh B và dùng quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 516254, số vào sổ cấp GCN CH00727 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/06/2010

thế chấp đảm bảo khoản tiền vay tại ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 0017777 ngày 09/10/2017 tại Văn phòng C1, đã đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 11/10/2017. Do vậy, ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến trình bày của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh B như sau:

Ông T1 và bà Q hiện đang vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh B theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/7050487/HDTD ngày 09/10/2017; dư nợ tính đến ngày 31/03/2025 là 4.411.484.789 đồng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 335, tờ bản đồ 64, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 516254, số vào sổ cấp GCN CH00727 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/6/2010 và thửa đất số 1311, tờ bản đồ 17, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 00632 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 05/8/2013, cập nhật chuyển nhượng ngày 25/4/2016 đều thuộc sở hữu của ông T1 và bà Q theo Hợp đồng thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ số 01/2017/7050487/HDBD đã được ký ngày 09/10/2017 tại Văn phòng C1, số công chứng: 0017777, Quyển số 10TP/CC-SCC/HDGD; đã đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 11/10/2017 và chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 09/10/2017. Việc thế chấp tài sản bảo đảm trên đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đối với tranh chấp của các bên Ngân hàng không biết và phát sinh sau thời điểm thế chấp tài sản trên, đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật, trong mọi trường hợp không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của B1; xác định Hợp đồng thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ số 01/2017/7050487/HDBĐ đã được ký ngày 09/10/2017 là hợp pháp và bảo vệ quyền lợi ích của B1.

Ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ủy ban Nhân dân huyện C tại Văn bản số 8644/UBND-TNMT ngày 09/9/2020-như sau:

Ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 191/QSDĐ/HTH ngày 06/5/2003 diện tích 8.899m^2 thuộc thửa 722-1, 722-1-1, 724-1, 725-1, 728-1, 728-2, 725-2, 732, tờ bản đồ số 13 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã T, huyện C. Phần đất bà Nguyễn Thị N giáp ranh với phần đất của ông Đ cũng được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 463/QSDĐ/HTH ngày 21/10/2003 diện tích 2.784m^2 (đất Lúa) thuộc thửa 731-1, tờ bản đồ số 13 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB) bộ địa chính xã T, huyện C. Năm 2004, bà Nguyễn Thị N chết, đến năm 2007 ông Huỳnh Thanh S (con bà N) lập thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất nêu trên và

được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007 diện tích 2.989,1m^2 (đất trồng lúa) thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 64 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số) bộ địa chính xã T, huyện C. Năm 2007, ông Huỳnh Thanh S chuyển nhượng cho ông Lý Văn M1 và được Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO1422/12 ngày 06/11/2007 sang tên ông M1 ngày 25/12/2007.

Năm 2008, ông M1 xin chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 2.989,1m^2 từ đất Lúa sang đất trồng cây lâu năm và đã được Ủy ban nhân dân huyện C chấp thuận tại Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 14/02/2008 và cập nhật biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007. Sau đó, ông M1 chuyển nhượng đất cho bà T2 và M đã điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007 sang tên bà T2 và bà M đồng đứng tên sử dụng vào ngày 22/4/2008. Cùng năm 2008, bà T2 và bà M chuyển nhượng một phần diện tích 990m^2 trong diện tích 2.989,1m^2 cho bà Nguyễn Thị Thu L; ngày 14/8/2008 Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02554/12 diện tích 990m^2 thuộc thửa 814, tờ bản đồ số 64 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số) cho bà L. Phần đất còn lại vào năm 2010, bà T2 và bà M chuyển nhượng cho ông T1 và bà Q được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00727 ngày 17/6/2010 diện tích 1.998,8m^2 thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 64 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số) bộ địa chính xã T, huyện C.

Xét thấy, ông Nguyễn Văn Đ cho rằng phần đất của bà L; ông T1 và bà Q được cấp Giấy chứng nhận là cấp trùng thửa đất với đất của ông. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân xã T thụ lý hòa giải không thành. Sau khi đó, ông Nguyễn Văn Đ có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và của ông T1, bà Q. Căn cứ quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5, Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L và của ông T1, bà Q nêu có cấp sai thì cơ quan Nhà nước cũng không được phép thu hồi, vì phần đất này đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Ngày 09/9/2020, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Văn bản số 8644/UBND-TNMT trả lời đơn của ông Nguyễn Văn Đ.

Theo kết quả ủy thác tư pháp tại Văn bản số 1311/BTP-PLQT ngày 15/5/2024 của Bộ Tư pháp thể hiện đã tống đạt trực tiếp cho ông Huỳnh Thanh S thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo tham gia phiên tòa theo Văn bản số 737/TTTPDS-TA30 ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông S không có ý kiến trình bày bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn. Tuy nhiên, tại Đơn trình bày ý kiến ngày 07/9/2021 của ông Huỳnh Thanh S gửi đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Số chứng thực 12359 ngày 25/10/2022 của Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) tài liệu này do nguyên đơn cung cấp; theo đó ông S trình bày như sau: Ông S là con ruột của bà Nguyễn Thị N (đã chết năm 2004), trước đây gia đình ông S thường trú tại: Ấp C, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên phần diện tích 2.784m^2 (đất 2 Lúa) thuộc thửa 731-1, tờ bản đồ số 13 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB) bộ địa chính xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 463/QSDĐ/HTH ngày 21/10/2003 cho mẹ ông S là bà Nguyễn Thị N. Năm 2004 mẹ ông S chết. Năm 2007 ông S nhận thừa kế từ mẹ, ông S đã ủy quyền và thuê dịch vụ làm các thủ tục để được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên dịch vụ đã tiến hành đo đạc, làm tất cả giấy tờ, ông S chỉ việc ký tên vào các giấy tờ, thủ tục làm sẵn. Ngày 06/11/2007, ông S được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 với diện tích 2.989,1m^2. Ông S không chú ý về việc thay thay đổi diện tích này lắm, chỉ biết có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có người hỏi thì ông S chuyển nhượng. Cụ thể, ông S đã chuyển nhượng cho ông M1 ngụ ấp X, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh năm 2007. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, ông S đã giao giấy tờ cho ông M1, ông M1 đã thanh toán đủ tiền. Phần đất ông S chuyển nhượng giáp ranh đất của ông Nguyễn Văn Đ. Sau khi ông M1 mua xong đất thì phần ông M1 thì ông M1 sử dụng, phần ông Đ thì ông Đ sử dụng vì ranh giới đã có sẵn từ khi mẹ ông S còn sống, không có gì thay đổi so với ranh giới cũ, cũng như không có tranh chấp gì giữa các bên. Nay biết được ông Nguyễn Văn Đ kiện việc Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S chồng lên phần đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp trước đó cho ông Đ. Ông S nghĩ có thể trong quá trình ông S thuê dịch vụ đo đạc họ đo không chính xác chứ bản thân ông S không có ý định đo lấn qua phần đất của ông Đ vì ranh giới đã có sẵn và ông Đ đang quản lý sử dụng thì ông S đo lấn làm gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đã được tống đạt hợp lệ quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa và không có ý kiến trình bày bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu sau:

- Hủy điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007 từ tên ông Lý Văn M1 sang tên bà

Lương Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thanh M ngày 22/4/2008.

- Hủy Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 14/02/2008 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc cho ông Lý Văn M1 chuyển đổi mục đích sử dụng đất và Cập nhật biến động ngày 14/02/2008 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 ngày 06/11/2007.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Thanh S ngày 06/11/2007 và điều chỉnh biến động sang tên ông Lý Văn M1 ngày 25/12/2007 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/11/2007.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ

2.1. Công nhận phần đất diện tích 102,8m^2 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí số 8 Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ2, địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền L2 thực hiện đã được Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên Môi trường kiểm tra nội nghiệp số T7 ngày 19/9/2024) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 191/QSDĐ/HTH ngày 06/5/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp.

2.2. Công nhận phần đất diện tích 109,6m^2 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí số 30 Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ2, địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền L2 thực hiện đã được Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên Môi trường kiểm tra nội nghiệp số T7 ngày 19/9/2024) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 191/QSDĐ/HTH ngày 06/5/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp.

2.3. Buộc Ủy ban nhân dân huyện C có trách nhiệm điều chỉnh giảm diện tích 102,8m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 516254, số vào sổ CH0027 ngày 17/6/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đỗ Văn T1 và bà Trương Thị Q.

Diện tích 102,8m^2 điều chỉnh giảm được ký hiệu tại vị trí 8 Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ2, địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền L2 thực hiện đã được Trung tâm kiểm định bản đồ và T7 kiểm tra nội nghiệp số T0293/L1 ngày 19/9/2024.

2.4. Buộc Ủy ban nhân dân huyện C có trách nhiệm điều chỉnh giảm diện tích 109,6m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 082263, số vào sổ CH02554/12 ngày 14/8/2008 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Thu L.

Diện tích 109,6m^2 điều chỉnh giảm được ký hiệu tại vị trí số 30 Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ2, địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền L2 thực hiện đã được Trung tâm kiểm định bản đồ và T7 kiểm tra nội nghiệp số T0293/L1 ngày 19/9/2024.

2.5. Ông Đỗ Văn T1 và bà Trương Thị Q có nghĩa vụ phối hợp cùng Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 – Chi nhánh B liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giảm diện tích 102,8m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00727 ngày 17/6/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp.

2.6. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/7050487/HDBD ngày 09/10/2017 tại Văn phòng C1, số công chứng: 0017777 ký giữa ông Đỗ Văn T1, bà Trương Thị Q và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 – Chi nhánh B vẫn phát sinh hiệu lực đối với phần diện tích đất còn lại sau khi điều chỉnh giảm 102,8m^2 đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 00727 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/06/2010.

Ông Đỗ Văn T1, bà Trương Thị Q và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 – Chi nhánh B phải điều chỉnh lại nội dung thế chấp đối với phần diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đỗ Văn T1, bà Trương Thị Q theo nội dung cập nhật mới sau khi điều chỉnh giảm diện tích 102,8m^2 đất nêu trên theo quy định của pháp luật về thế chấp tài sản đảm bảo.

2.7. Bà Nguyễn Thị Thu L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giảm diện tích 109,6 m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02554/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/8/2008.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/4/2025, bị đơn ông Đỗ Văn T1, bà Trương Thị Q, bà Nguyễn Thị Thu L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn M1 kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn là ông Đỗ Văn T1, bà Nguyễn Thị Thu L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lý Văn M1 (bà L, ông M1 có ông Phạm Tuấn A đại diện theo ủy quyền) thống nhất vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc đất là của gia đình nguyên đơn chia thừa kế với nhau sau đó chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó có ông T1, bà Q, bà L và ông M1, quá trình này đều có đo vẽ lại; cấp sơ thẩm chỉ xác định có chồng lấn chứ không xác định được ai chồng lấn của ai, chồng lấn diện tích bao nhiêu, trong khi bị đơn là

người thứ ba ngay tình nên phải được bảo vệ.

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ (có ông Nguyễn Tấn T đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của bị đơn và ông M1, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì diện tích tranh chấp trước đây của bà N, sau khi ông S (con bà N) thừa kế và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giấy chứng nhận được cấp có sự tăng lên về diện tích, sau đó ông S chuyển nhượng cho người khác và người nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không đúng quy định, có sự lấn đất của nguyên đơn. Ủy ban nhân dân huyện C trước đây cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn chồng lên phần đất của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh B (có ông Hà Đức T5 đại diện theo ủy quyền) yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T1, bà Trương Thị Q và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 – Chi nhánh B.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn M1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn là bà Trương Thị Q vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, bà Q là vợ và có cùng nội dung, yêu cầu kháng cáo với ông Đỗ Văn T1 nên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử không đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Q mà sẽ xem xét kháng cáo của bà trong quá trình giải quyết kháng cáo của ông T1.

Đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt hoặc xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng

xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này

[2] Ngày 06/5/2003, ông Nguyễn Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 191/QSDĐ/HTH đối với phần đất có tổng diện tích 8.899m^2 thuộc các thửa số 722-1, 772-1-1, 724-1, 725-1, 725-2, 728-1, 728-2, 732 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Ngày 21/10/2003, bà Nguyễn Thị N (mẹ ông Huỳnh Thanh S) được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 463/QSDĐ/HTH đối với phần đất có diện tích 2.784m^2 (đất 2 Lúa) thuộc thửa 731-1, tờ bản đồ số 13 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB). Sau khi bà N chết, ông S kê khai thừa kế quyền sử dụng phần đất trên và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01422/12 với diện 2.989,1m^2 thuộc thửa thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 64 (Tài liệu bản đồ kỹ thuật số). Sau đó, ông S chuyển nhượng cho ông Lý Văn M1; ông M1 xin chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển nhượng cho bà Lương Thị Thanh T2 và bà Nguyễn Thanh M; bà M và bà T2 đã chuyển nhượng 990m^2/2.989,1m^2 cho bà Nguyễn Thị Thu L và 1.998,8m^2/2.989,1m^2 ông Đỗ Văn T1 và bà Trương Thị Q. Tất cả các giao dịch chuyển nhượng đều hoàn thành và người nhận chuyển nhượng đều được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Ông Đ cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có nguồn gốc của bà N đã có chồng lên diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, cụ thể:

- Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 516254, số vào sổ CH0027 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đỗ Văn T1 và bà Trương Thị Q ngày 17/6/2010 với diện tích 1.998,8m^2 thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 64 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số) có diện tích 102,8m^2 nằm trong diện tích đã cấp giấy chứng nhận cho ông Đ;

- Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 082263, số vào sổ CH02554/12 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Thu L ngày 14/8/2008 với diện tích 990m^2 thuộc thửa 814, tờ bản đồ số 64 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số) có 109,6m^2 nằm trong diện tích đã cấp giấy chứng nhận cho ông Đ.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[5.1] Theo nội dung nêu tại mục [3] thì các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các bị đơn có nguồn gốc xuất phát từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2003 cho bà N, đến năm 2007 cấp lại cho ông S (do nhận thừa kế). Tuy nhiên, khi chuyển quyền sử dụng đất từ bà N sang ông S thì diện tích phần đất đã tăng thêm 205,1m^2 (giấy chứng nhận cấp năm 2003 cho bà N diện tích 2.784m^2, giấy chứng nhận cấp năm 2007 cấp cho ông S 2.989,1m^2).

Như vậy, để xác định phần diện tích 205,1m^2 chính là phần diện tích là 212,4m^2 (thuộc vị trí 8 và 30 của Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 19/9/2024) mà ông Đ cho rằng đã cấp trùng thì cần làm rõ sự thay đổi diện tích này, bởi vì:

- Phần đất mà ông Đ, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003 là theo tài liệu bản đồ 02/CT-UB (dùng phương pháp đo thủ công). Năm 2007, khi ông S kê khai thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thửa đất, tờ bản đồ được xác định theo tài liệu bản đồ kỹ thuật số.

- Tại Tờ trình số 401/TT-UBND về việc thẩm tra hồ sơ đăng ký biến động đất đai ngày 11/10/2007 của Ủy ban nhân dân xã T thể hiện kết quả thẩm tra như sau: "Ông Huỳnh Thanh S thường trú tại ấp C, C xin thừa kế của mẹ ruột là bà Nguyễn Thị N phần diện tích 2784m^2 thửa 731-1 tờ BĐ 13 (02/CT) giấy CNQSDĐ số 463 ngày 21/01/2003 thuộc thửa 335 tờ BĐ 64 (KTS) DT 2989,1m^2. Diện tích thừa kế theo hiện trạng thực tế tăng 205,1m^2 so với giấy chứng nhận. Qua thẩm tra hiện trạng thực tế vị trí khu đất ranh giới ổn định, không tranh chấp" (BL 221).

- Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện trong vụ án này ranh giới giữa các phần đất là ổn định, không có sự lấn chiếm, không có tranh chấp về ranh. Do vậy, cần phải thu thập tài liệu chứng cứ tại cơ quan chuyên môn về việc xác định các phần đất của ông Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2003 khi chuyển sang tài liệu bản đồ kỹ thuật số thì có sự thay đổi về diện tích không? Từ đó để làm cơ sở xem xét khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, Uỷ ban nhân dân có cấp trùng phần diện tích 212,4m^2 đã cấp cho ông Đ?

[5.2] Theo giấy chứng nhận số 191/QSDĐ/HTH thì ông Đ được cấp quyền sử dụng đối với 08 thửa đất với nhiều mục đích sử dụng đất. Trường hợp xác định giấy chứng nhận đã cấp cho các bị đơn đã chồng diện tích 212,4m^2 của ông Đ thì cần xác định rõ là ông Đ bị chồng lấn thửa đất nào, bởi vì:

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00727 ngày 17/6/2010 cấp cho ông T1 và bà Q diện tích đất 1.998,8m^2 thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 64 có 200m^2 đất ở nông thôn và 1798,8m^2 đất trồng cây lâu năm. Theo xác định của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm thì trong phần đất trên có 102,8m^2 tại vị trí số 8 Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ2, địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền L2 thực hiện đã được Trung tâm kiểm định bản đồ và T7 kiểm tra nội nghiệp số T0293/L1 ngày 19/9/2024 (Bản đồ hiện trạng ngày 19/9/2024) là cấp trùng với phần đất của ông Đ.

- Tại Bản đồ hiện trạng ngày 19/9/2024 thể hiện vị trí số 8 (thửa 335-2)

nằm giữa thửa 731-1 (cấp cho bà N) và 732 (cấp cho ông Đ). Đối chiếu với hình thể thửa đất 335 trong giấy chứng nhận số CH00727 thì trong thửa 335-2 có một phần diện tích đất là ONT, trong khi đó thửa 732 theo giấy chứng nhận cấp năm 2003 cho ông Đ là loại đất lúa. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà Q điều chỉnh giảm 102,8m^2 trên giấy chứng nhận, trong khi loại đất cấp cho ông T1, bà Q là đất ở và trồng cây lâu năm, còn loại đất thửa 732 là đất lúa là chưa đủ căn cứ và ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Ngoài ra, việc không xác định rõ trong 102,8m^2 mà ông T1, bà Q bị điều chỉnh giảm thì có bao nhiêu m^2 đất ONT và bao nhiêu m^2 đất trồng cây lâu năm là gây khó khăn cho việc thi hành án.

- Tương tự đối với phần đất thửa 814 của bà L: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 082263, số vào sổ CH02554/12 ngày 14/8/2008 với diện tích 990m^2 thuộc thửa 814 là loại đất trồng cây lâu năm. Theo Bản đồ hiện trạng ngày 19/9/2024 thì vị trí tại số C là bị cấp trùng (thửa 814-2) nằm giữa thửa 731-1 (cấp cho bà N) và 732 (cấp cho ông Đ). Do chưa làm rõ nội dung nêu tại mục [5.1] nên việc buộc bà L điều chỉnh giảm 109,6m^2 trên giấy chứng nhận, trong khi loại đất cấp cho bà L là trồng cây lâu năm, còn loại đất thửa 732 là đất lúa là chưa đủ căn cứ và ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

[5.3] Tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ2, địa ốc xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền L2 thực hiện đã được Trung tâm kiểm định bản đồ và T7 kiểm tra nội nghiệp số T0293/L1 ngày 19/9/2024 thể hiện Bản đồ này dùng để bổ túc hồ sơ giải quyết tranh chấp, không thay thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đây là vụ án dân sự tranh chấp về quyền sử dụng đất nên căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án về việc công nhận quyền sử dụng đất, Uỷ ban nhân dân sẽ thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cấp, thu hồi hay điều chỉnh giấy chứng nhận khi đương sự có yêu cầu. Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ủy ban nhân dân huyện C phải thực hiện việc điều chỉnh giảm diện tích trên giấy các giấy chứng nhận đã cấp cho bị đơn theo Bản đồ hiện trạng ngày 19/9/2024 là không phù hợp quy định pháp luật và không đảm bảo cho việc thi hành án.

[5.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn có yêu cầu xem xét công nhận hiệu lực của các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các bị đơn căn cứ vào các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại cấp sơ thẩm, đương sự không có yêu cầu liên quan đến giao dịch chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Tuy nhiên, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc Uỷ ban nhân dân và các bị đơn thực hiện điều chỉnh giảm diện tích trên các giấy chứng nhận làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trong các giao dịch chuyển nhượng. Việc giải quyết yêu cầu của các bị đơn nêu ra liên quan đến giao dịch

chuyển nhượng tại cấp phúc thẩm là vượt quá phạm vi giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự có liên quan đến giao dịch. Do vậy, để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án toàn diện, triệt để, Hội đồng xét xử hủy Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

[6] Từ những phân tích trên, theo nội dung nêu tại mục [5.4] thì tình tiết mới phát sịnh tại cấp phúc thẩm gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự (không đảm bảo 02 cấp xét xử). Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật. Lập luận này cũng là cơ sở để không chấp nhận đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[7] Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm bị hủy do tình tiết và yêu cầu mới phát sinh tại cấp phúc thẩm (cấp sơ thẩm không có lỗi) nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn T1, bà Trương Thị Q1, bà Nguyễn Thị Thu L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn M1.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 02/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Văn T1, bà Trương Thị Q, bà Nguyễn Thị Thu L, ông Lý Văn M1 không phải chịu; Hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0070457, 0070456, 0070545, 0070455 cùng ngày 24/4/2025 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự (10b);
- Lưu VP (5), HS (2).24b.PPC.

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

Phan Nhựt Bình