

Bản án số: 1801/2026/DS-PT

Ngày: 30-9-2026

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Phụng

Các Thẩm phán: Ông Tôn Văn Trung

Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc Sương - 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 Lê Huỳnh Thiện – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 8 và ngày 17, ngày 24 và ngày 30 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1131/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2026 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1136/2026/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4995/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 13746/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14655/2026/QĐ9PT-DS ngày 17 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1964.

Địa chỉ thường trú: 363 Lê Văn L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 844 Đ, ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Châu Phú Q, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: 164/1, Khu phố 6, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: D23/620 ấp 60, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Bà Vũ Thụy Diễm C, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: 81/92, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người Bảo vệ quyền lợi và nghĩa vụ: Luật sư Nguyễn Thị H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị NH, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: 363 Lng, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị CH, sinh năm 1964 (có mặt);

3. Bà Phạm Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: D23/620 ấp 6, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị CH, bà Phạm Nguyễn Ngọc M: Bà Vũ Thụy Diễm C, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: 81/92 B, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án sơ thẩm do bị đơn ông Phạm Văn C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị CH kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 09/10/2024, nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:*

Vào năm 2017, ông Lê Văn T có nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 538, 539 tờ bản đồ số 38 tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007430 do Văn phòng công chứng An Lạc lập ngày 24/08/2017, ông T đã đăng bộ sang tên. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 11/06/2015 cập nhật đăng bộ sang tên Lê Văn T ngày 03/11/2017, tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 4.354,4 m² (bao gồm 4.186,8 m² đất nuôi trồng thủy sản và 167,6 m² đất trồng cây lâu năm). Năm 2018, ông T đo lại diện tích đất để cắm ranh mốc đất thì phát hiện diện tích bị thiếu hụt, cụ thể diện tích bị thiếu hụt là 258,3 m², trong đó: Phần diện tích đất 159,5 m² bị ông Phạm Văn C lấn chiếm đã đổ đất và dựng nhà tôn diện tích 8,8 m² thể hiện theo Bản vẽ hiện trạng vị trí - áp ranh số 127066/TTĐĐBD_VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ TP Hồ Chí Minh lập ngày 07/03/2019, phần đất này hộ ông C đang quản lý sử dụng ; Phần diện tích đất 98,8 m² bị bà Văn Thị Hạnh lấn chiếm. Cả hai phần đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 538 tờ bản đồ số 38 xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, loại đất nuôi trồng thủy sản.

Sau khi lập bản vẽ và xác định chính xác phần đất bị lấn chiếm nên ông T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc hộ ông Phạm Văn C phải trả lại cho ông T diện tích 175,5 m² thuộc đất phần thửa đất số 538, tờ bản đồ số 38, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (phần đất lấn chiếm tại vị trí (7), (8), (9) theo Bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/12/2025).

Ông T xác định rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Văn Thị Hạnh.

** Bị đơn ông Phạm Văn C trình bày:*

Ông C khẳng định gia đình ông sử dụng đúng phần đất được nhà nước công nhận cho ông C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 91/Q4.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 10/12/1996 . Ông C không lấn chiếm đất của ông T, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị NH trình bày:* Bà xác nhận nội dung kiện của nguyên đơn là đúng, bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị CH và bà Phạm Nguyễn Ngọc M cùng trình bày:* Gia đình bà sử dụng đúng phần đất được nhà nước cấp, không lấn chiếm đất của ai, cùng thống nhất với ý kiến của ông C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1136/2025/DS-ST ngày 09/12/2025, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc hộ gia đình ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị CH, bà Nguyễn Ngọc Mai tháo dỡ công trình xây dựng tạm và trả cho ông Lê Văn T và bà Huỳnh Thị NH phần đất diện tích 175,5 m² thuộc thửa đất số 538, tờ bản đồ số 38, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (nay là xã B - Thành phố Hồ Chí Minh). Phần đất lấn chiếm tại vị trí (7); (8); (9) theo bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/12/2025.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị CH, bà Nguyễn Ngọc Mai liên đới hoàn trả cho ông Lê Văn T và bà Huỳnh Thị NH số tiền chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ và thẩm định giá mà nguyên đơn đã tạm ứng trước là 50.432.720 (Năm mươi triệu, bốn trăm ba mươi hai nghìn, bảy trăm hai mươi) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí , chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 17/6/2026, bị đơn ông Phạm Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị CH nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Văn T có đại diện ủy quyền ông Châu Quý Quốc trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị CH, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện ủy quyền của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị CH có bà Vũ Thụy Diễm C và Luật sư Nguyễn Thị H cùng trình bày: Ranh giới sử dụng đất trên thực địa đã được xác lập ổn định từ năm 1990, Tòa án cấp sơ thẩm chưa

xem xét đầy đủ nguyên tắc công nhận hiện trạng sử dụng đất ổn định đất lâu dài, bản án sơ thẩm đánh giá chưa đầy đủ, chưa khách quan, việc thu thập, đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm có thiếu sót nghiêm trọng. Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý phúc thẩm và xét xử vụ án. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị CH có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị CH, hủy 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị CH làm trong hạn luật định nên hợp lệ.

Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[2]. Xét kháng cáo của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị CH, Hội đồng xét xử có nhận định như sau:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn C trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 175,5m² thuộc thửa đất số 538, tờ bản đồ số 38, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 16866/TTĐĐBĐ-VPĐD(CS1) do trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/12/2025, cho thấy: Phần đất lấn chiếm tại vị trí (7); (8); (9) với diện tích là 175,5m² thuộc thửa đất số 538, tờ bản đồ số 38, phần đất này nằm trong ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 06347 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 11/06/2015 cập nhật đăng bộ sang tên Lê Văn T ngày 03/11/2017.

Xét các tài liệu chứng cứ gồm các Biên bản Hòa giải ngày 28/3/2019, ngày 12/4/2019 và ngày 20/9/2019 của Ủy ban nhân dân xã Phong Phú, huyện

Bình Chánh cho thấy nội dung Ủy ban nhân dân xã giải quyết tranh chấp đất giữa ông T và ông C về ranh đất.

Bị đơn ông C cho rằng phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Hứa Văn Hào từ năm 1990, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 91/Q4 do cấp ngày 10/12/1996 cho ông Phạm Văn C với diện tích 8.416 m² thuộc thửa 891, tờ bản đồ 04, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cung cấp tài liệu thể hiện ranh hiện hữu thực tế và trình bày thêm về quá trình sử dụng đất giữa bị đơn và người chủ đất trước đây đã xác định ranh giới và thỏa thuận lấy bờ ruộng giữa hai hàng cây dừa làm mốc ranh giới sử dụng đất. Ông T nhận chuyển nhượng đất qua nhiều người và không kiểm tra hiện trạng thực tế phần đất đã nhận chuyển nhượng nên không biết ranh giới đất, ông C xác định sử dụng đúng ranh đất, không có lần đất của ông T.

Đồng thời, ông C xác nhận khi Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ hiện trạng vị trí áp ranh đất tranh chấp, ông C không được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo, triệu tập tham gia, làm ảnh hưởng quyền lợi của ông C. Hội đồng xét xử nhận thấy tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2025 đối với toàn bộ diện tích đất tại các thửa đất số: 538, 539 tờ bản đồ số 38 tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 06347 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 11/06/2015 cập nhật đăng bộ sang tên Lê Văn T ngày 03/11/2017 có ghi nhận nội dung: "...Việc đo vẽ theo sự chỉ dẫn ranh giới của ông T, vị trí khu đất phía tây giáp với ranh đất của ông C đã xây dựng nhà ông C....". Phần cuối biên bản chỉ có chữ ký của ông T mà không có chữ ký của ông Phạm Văn C. Và qua kiểm tra các biên bản tổng đạt, không có biên bản tổng đạt cho ông C tham gia khi Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ hiện trạng vị trí áp ranh đất tranh chấp. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ hiện trạng vị trí áp ranh đất tranh chấp mà không thông báo cho bị đơn ông C tham gia là vi phạm tố tụng, không khách quan trong việc giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 16866/TTĐĐBĐ-VPĐĐ(CS1) do trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/12/2025, được đo vẽ áp ranh trên hai giấy chứng nhận gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 06347 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 11/06/2015 cập nhật đăng bộ sang tên Lê Văn T ngày 03/11/2017 với diện tích 4.354,4 m², thuộc thửa 538, 539; tờ bản đồ 38; xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 91/Q4 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 10/12/1996 cấp cho ông Phạm Văn C với diện tích 8.416 m² thuộc thửa 891, tờ bản đồ 04, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc đo vẽ áp ranh đất trên hai giấy chứng nhận nêu trên không thể hiện toàn bộ phần diện tích đất của ông C trên bản vẽ này mà chỉ thể hiện toàn bộ diện tích đất của

ông T nên chưa làm rõ được số diện tích đất của ông C là bao nhiêu, có thiếu hay đã đủ so với số diện tích đã cấp giấy chứng nhận cho ông C, trong khi thửa đất theo giấy chứng nhận cấp cho ông C từ năm 1996. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc thu thập tài liệu chứng cứ về hồ sơ cấp giấy chứng nhận lần đầu, quá trình đăng ký biến động đối với phần đất của ông T và ông C; chưa làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông T và ông C, cũng như cần làm rõ về ranh giới, mốc giới sử dụng đất giữa các bên sử dụng đất và xác minh tại các cơ quan có thẩm quyền về phần đất tại vị trí (7); (8); (9) thuộc thửa đất số 538, tờ bản đồ số 38 mà ông C đang sử dụng để đảm bảo giải quyết vụ án toàn diện và đúng pháp luật.

[3]. Như đã phân tích như trên, do Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết có các vi phạm như: tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ hiện trạng vị trí áp ranh đất tranh chấp mà không thông báo cho bị đơn ông C tham gia; chưa thu thập tài liệu chứng cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông T và ông C, chưa làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông T và ông C, chưa làm rõ về ranh giới, mốc giới sử dụng đất giữa các bên sử dụng đất và xác minh các cơ quan chức năng có thẩm quyền về phần đất tại vị trí (7); (8); (9) với diện tích là 175,5m² thuộc thửa đất số 538, tờ bản đồ số 38 mà ông C đang sử dụng.

Với những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và những vấn đề cần phải làm rõ như đã phân tích trên và để đảm bảo hai cấp xét xử cần thiết phải hủy án giao về cấp sơ thẩm để xét xử lại theo quy định. Do đó, cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1136/2026/DS-ST ngày 02/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị CH. Chuyển vụ án về Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục chung để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, Khoản 3 Điều 308 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị CH.

2. Hủy Bản án số 1136/2026/DS-ST ngày 02/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo thẩm quyền.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị CH số tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037932 ngày 15/6/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Tòa án nhân dân KV10;
- Phòng THADS KV10;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Hồng Phụng